

2420/10000 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Dzirnavu iela 71, Rīga

Kadastra nr.0100 021 0022

(Lietošanā dzīvojamās ēkas ar literu Nr.2 dzīvokļi Nr.14, Nr.15, Nr.16, pagrabs zem dzīvokļa Nr.14, bēniņi virs dzīvokļa Nr.16)

Novērtējums.





Nr. 2025/11/E606/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Jolanta Šubrovskā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2420/10000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala ar platību 945m² un uz tā stāvošas vienas 4-stāvu mūra dzīvojamās ēkas (lit.Nr.1) un vienas 3-stāvu mūra dzīvojamās ēkas (lit. Nr.2), kadastra nr.0100 021 0022, (Lietošanā dzīvojamās ēkas ar literu Nr.2 dzīvokļi Nr.14, Nr.15, Nr.16, pagrabs zem dzīvokļa Nr.14, bēniņi virs dzīvokļa Nr.16), kas atrodas Rīgā, Dzirnavu ielā 71, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 2420/10000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala ar platību 945m² un uz tā stāvošas vienas 4-stāvu mūra dzīvojamās ēkas (lit.Nr.1) un vienas 3-stāvu mūra dzīvojamās ēkas (lit. Nr.2), kadastra nr.0100 021 0022, (Lietošanā dzīvojamās ēkas ar literu Nr.2 dzīvokļi Nr.14, Nr.15, Nr.16, pagrabs zem dzīvokļa Nr.14, bēniņi virs dzīvokļa Nr.16), kas atrodas Rīgā, Dzirnavu ielā 71, 2025. gada 25. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

142 800EUR (simts četrdesmit divi tūkstoši astoņi simti eiro).

Tirgus vērtība – 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 piespiedības.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai 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 vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	11
7. Rezultātu paziņošana.....	21
8. Apliecinājums.....	21

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

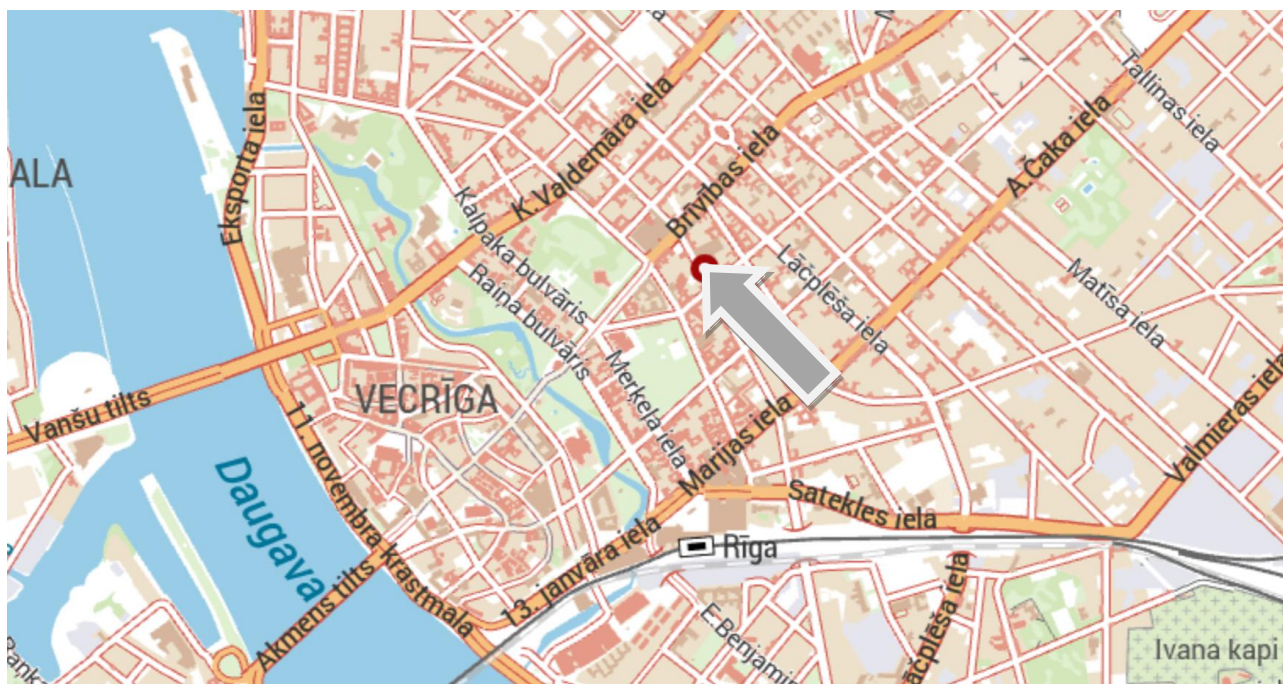
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

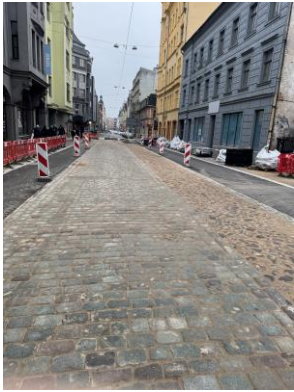
Vērtēšanas objekts	2420/10000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala ar platību 945m ² un uz tā stāvošas vienas 4-stāvu mūra dzīvojamās ēkas (lit.Nr.1) un vienas 3-stāvu mūra dzīvojamās ēkas (lit. Nr.2), kadastra nr.0100 021 0022, (Lietošanā dzīvojamās ēkas ar literu Nr.2 dzīvokļi Nr.14, Nr.15, Nr.16, pagrabs zem dzīvokļa Nr.14, bēniņi virs dzīvokļa Nr.16), kas atrodas Rīgā, Dzirnau ielā 71.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 25. novembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jolanta Šubrovskā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	142 800EUR (simts četrdesmit divi tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: FPC, SIA, reģistrācijas numurs 48503020554, pieder 2420/10000 d.d. (Lietošanā dzīvojamās ēkas ar literu Nr.2 dzīvokļi Nr.14, Nr.15, Nr.16, pagrabs zem dzīvokļa Nr.14, bēniņi virs dzīvokļa Nr.16).
Kadastra Nr.	0100 021 0022.
Lietošanas tiesības	Lietošanā dzīvojamās ēkas ar literu Nr.2: Dzīvoklis Nr.14 ar platību 113.3m ² . Dzīvoklis Nr.15 ar platību 112.4m ² . Dzīvoklis Nr.16 ar platību 113.9m ² . Pagrabs zem dzīvokļa Nr.14 ar platību 105.3m ² . Bēniņi virs dzīvokļa Nr.16 ar platību 111.6m ² .
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie 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. Tā kā ēkas iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis, spriežot pēc ēkas fasādes tiek pieņemts nosacīti apmierinošs. Bēniņu izbūvei nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana. Tiek pieņemts, ka telpas nav izbūvētas.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 25. novembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Tehniskā inventarizācijas lieta. Pirkuma līgums. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

 Apkārtne.	 Piekļuve pagalmam.	 Piekļuve pagalmam.
 Ēkas daļa, kur izvietotas vērtējamās telpas.	 Fasāde.	 Fasāde.
 Fasāde.	 Fasāde.	 Pagalms.
 Fasāde.	 Fasāde.	 Ārdurvis.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

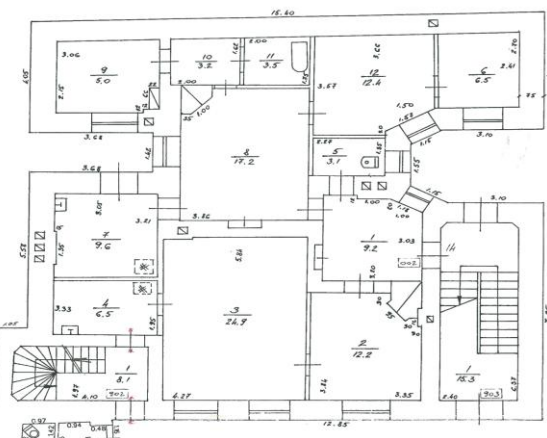
Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgas centra daļā, Dzirnau ielā, kvartālā ko veido Dzirnau, Brīvības, Blaumaņa un Tērbatas ielas. Apkārtne atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, skola, dus, un citi) ir novietoti ~50m-1km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1880.g.) - ķieģeļu Ēka pieņemta ekspluatācijā 2004. gadā.
Stāvu skaits ēkā	4
Ieejas durvis	slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli nosacīti apmierinošs ar būtiskām nolietojuma pazīmēm. Ēkai ir aizplombēti logi un pāri ēkai pārvilkts celtniecības tīkls. Visticamāk nepieciešams veikt ēkas rekonstrukcijas darbus.
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V3
Dzīvoklis Nr.14:	
kopējā platība	113.3m ² (VZD dati) Ārtelpas – 0m ² t.sk.
stāvs	1/3
griestu augstums, m	3.8
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta (pieņēmums)
gāzes apgāde	nav zināms
apkure	centralizēta (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekšējās	Nosacīti apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	6

Plānojums:

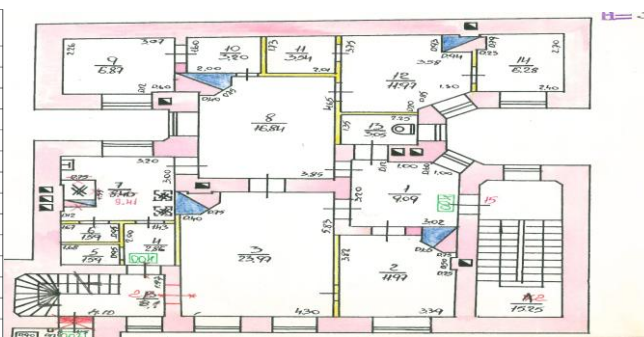
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	-	-	9.2	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	1	3.8	-	-	12.2	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	1	3.8	-	-	24.9	-
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	-	-	6.5	-
5	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	-	-	3.1	-
6	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	1	3.8	-	-	6.5	-
7	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	-	-	9.6	-
8	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	1	3.8	-	-	17.2	-
9	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	1	3.8	-	-	5.0	-
10	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	-	-	3.2	-
11	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.8	-	-	3.5	-
12	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	1	3.8	-	-	12.4	-



Dzīvoklis Nr.15:	
kopējā platība	112.4m ² (VZD dati) Ārtelpas – 0m ² t.sk.
stāvs	2/3
griestu augstums, m	3.7
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta (pieņēmums)
gāzes apgāde	nav zināms
apkure	centralizēta (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekšējās	Nosacīti apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	6

Plānojums:

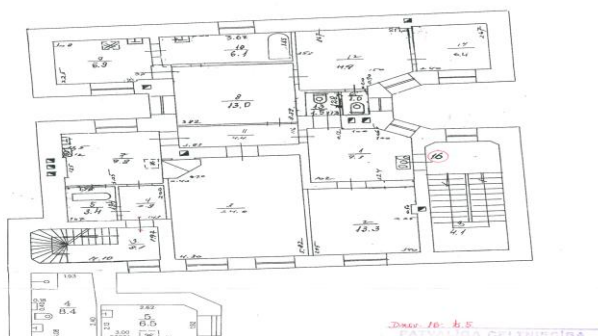
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.7	-	-	9.1	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	2	3.7	-	-	12.0	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	2	3.7	-	-	24.0	-
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.7	-	-	2.9	-
5	pieļekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.7	-	-	1.6	-
6	pieļekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.7	-	-	1.6	-
7	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.7	-	-	9.4	-
8	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	2	3.7	-	-	16.8	-
9	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	2	3.7	-	-	6.9	-
10	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.7	-	-	3.2	-
11	pieļekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.7	-	-	3.5	-
12	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	2	3.7	-	-	12.0	-
13	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.7	-	-	3.1	-
14	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	2	3.7	-	-	6.3	-



Dzīvoklis Nr.16:	
kopējā platība	113.9m ² (VZD dati) Ārtelpas – 0m ² t.sk.
stāvs	3/3
griestu augstums, m	3.7
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta (pieņēmums)
gāzes apgāde	nav zināms
apkure	centralizēta (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekšējās	Nosacīti apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	6

Plānojums:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.7	-	-	9.3	-
2	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	3	3.7	-	-	13.3	-
3	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	3	3.7	-	-	24.0	-
4	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.7	-	-	2.9	-
5	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.7	-	-	3.4	-
6	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.7	-	-	1.0	-
7	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.7	-	-	9.8	-
8	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	3	3.7	-	-	13.0	-
9	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.7	-	-	6.9	-
10	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.7	-	-	6.1	-
11	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.7	-	-	4.4	-
12	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	3	3.7	-	-	11.9	-
13	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.7	-	-	1.5	-
14	dzīvojamā istaba	Dzīvokļa telpa	3	3.7	-	-	6.4	-



5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **kopīpašuma daļa ar lietošanas tiesībām uz trijiem dzīvokļiem, pagraba telpām un bēniņu telpām.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 900EUR/m² un līdz pat 4500EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi.



RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – OKTOBRIS '25

Svarīgākais

1. Augustā reģistrēto darījumu datus atkal redzami rekordaugsti rādītāji, nedaudz gan iepaliekot no jūlija. Nepilnīgie dati par septembri uzrāda tikpat augstu tempu.
2. Tomēr jāizceļ, ka darījumu skaita kāpums notiek galvenokārt Sēriju aktivitātes dēļ. Sasniegts jauns rekords Sēriju darījumu skaitā - augustā reģistrēti 576 darījumi.
3. Jaunākie dati par Q3 kvadrātmetra cenām parāda divas interesantas tendences - JP ārpus C+ otrreizējā tirgū ir rekords un Sērijas ārpus C+ tuvojas 2022. gadā sasniegtajam augstākajam punktam arvien straujāk.
4. Pirmreizējo JP tirgus ir plašāks, darījumi notiek daudzus projektos - populārāko projektu topā pa retiem laikiem trešo vietu ieņem *Salnas 21*, kas tika pabeigts pirms 8 gadiem.
5. Pārdošanas sludinājumu cenas septembrī ir augušas visās apskatītajās kategorijās un visās, izņemot Sērijas, ir sasniegti arī rekordaugsti līmeņi. Darījumu daudzums rada izteiktu spiedienu uz cenām.
6. Prasītās īres maksās septembrī redzamas lejupejošas tendences. Visās kategorijās, izņemot Sērijas, ir redzams neliels samazinājums.

Darījumu skaita izmaiņas

2025. 2. cet.

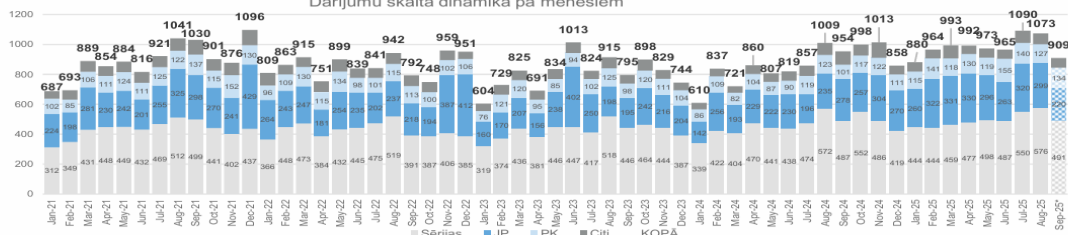
	q/q	y/y
Kopā	+3%	+18%
Sērijas	+9%	+8%
JP	-3%	+31%
PK	+8%	+44%

AUGUSTS

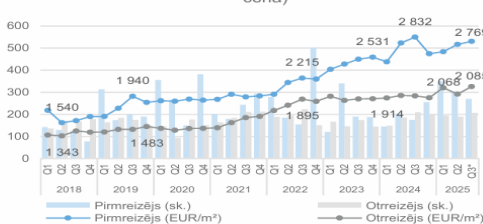
	m/m	y/y
Kopā	-2%	+6%
Sērijas	+5%	+1%

Darījumu dati

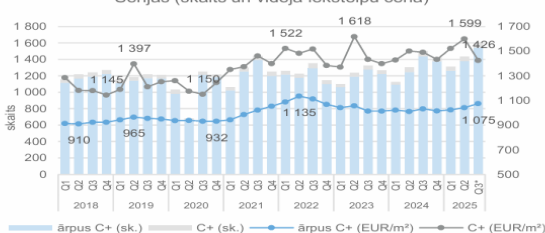
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



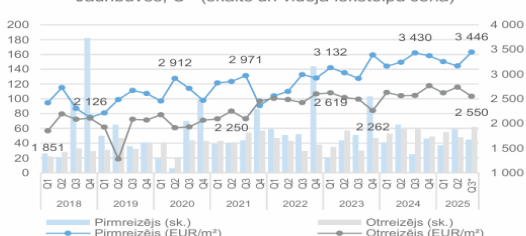
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



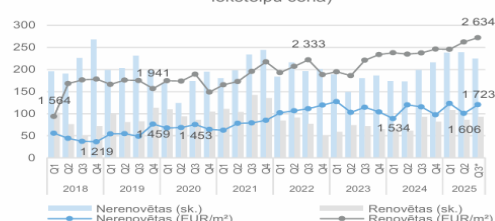
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Renovētas un nerenovētas PK, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



*Dati par septembri ir nepilnīgi.
Avots: VZD, CB

Bēniņu telpām cenas apkārtnē svārstās no 50EUR/m² un līdz pat 470EUR/m² (atkarībā no atrašanās vietas, platības, komunikācijām, īpašumtiesību statusa un citiem faktoriem). Pagraba telpu cenas Rīgas centra daļā pēc portāla www.ss.com datiem ir robežās no 45-1000EUR/m² (būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, komunikācijas, ēkas un iekštelpa tehniskais stāvoklis, aprīkojums un citi faktori).

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- reģistrēta lietošanas kārtība;
- infrastruktūra;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- fasādes tehniskais stāvoklis;
- pieņemtais iekšējais tehniskais stāvoklis;
- kopīpašuma daļa.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura 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.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	71 000		135 000		65 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	71 000		135 000		65 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	94,40		176,70		84,60	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	752,12		764,01		768,32	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	10%	75,21	10%	76,40	20%	153,66
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	-15%	-112,82	-20%	-152,80	-20%	-153,66
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-23,05
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	10%	76,40	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-10%	-75,21	-10%	-76,40	-15%	-115,25
stāvs	-5%	-37,61	-5%	-38,20	-3%	-23,05
apgrūtinājums	-3%	-22,56	-3%	-22,92	-3%	-23,05
Kopēja korekcija	-23%	-172,99	-18%	-137,52	-24%	-184,40
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	579,13		626,49		583,92	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	596,51					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	113,30					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	67 585					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	68 000					

Dzīvokļa Nr.15 vērtības aprēķins.

6.2.Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Rīga, Avotu iela 15-3.Platība-94.4m².

2/3 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 03.2024 par

71 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Avotu iela 15 - 3, Rīga (Avoti)

Dzīvoklis | Koka mēbeles | Kāpētājam

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums						
Datums	ID	Kadestro numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvst.	Zemst.
18/03/2024	1829075	01009259865	2/3	5	94.4	0.0	71 000	752	752	1/1	326/1307	326/1307

Informācija | Studējumi 3 | Darījumi 3 | Atbēl 13 | Komentāri | Karte

Avotu iela 15, Rīga

Dzīvoklis | Pirmkārtā mēbeļu | Koka

Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
03/01/2024	1787653	2/3	nav	4	98.0	69 000	704

Pārdošanā ir 4 istabu dzīvoklis Centrā Mājā atrodas labā vietā, viss kvalitatīvi dzīvei nepieciešamais atrodas dažu soļu attālumā. Mājā mainīti jumts, notekas un ūdens atvads. Ir iekārta mīksts renovācija. Mierīga un klusa māja, kura kopā 5 dzīvokļi. Dzīvoklim augstie griesti, centrālā apkure. Dzīvoklim lielais plānojums, piemērots ģimenei. Nepieciešamais remonts Ziemeļaustrumā, pagājuši vienmēr vieta automašīnu ir atbilstoši vērtējums. Присутствует домочай 4-комнатная квартира в центре. Дом находится в хорошем месте, все необходимые для комфортной жизни наводятся в непосредственной близости. В доме высокая крыша, высокие и прочные стены. Планируется ремонт дома. Спокойный и тихий дом, 5 квартир в доме. В квартире высокие потолки, центральное отопление. Квартира имеет отличное планировку, подходит для семьи. Требуется ремонт. Земля в собственности, во дворе всегда есть место для машины. Соответствующая оценка.


Īpašums 2. Rīga, Marijas iela 9-16.Platība-176.7m².

4/6 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2024 par

135 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Marijas iela 9 - 16, Rīga (Centrs)

Dzīvoklis | Pirmkārtā mēbeļu projekts | Kāpētājam

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums						
Datums	ID	Kadestro numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvst.	Zemst.
15/10/2024	1871676	01009954240	4/6	7	176.7	0.0	135 000	764	764	1/1	1767/42437	1767/42437

Informācija | Studējumi 2 | Darījumi 2 | Atbēl 13 | Komentāri | Karte

Marijas iela 9, Centra raj., Rīga

Dzīvoklis | Pirmkārtā mēbeļu projekts | Kāpētājam

Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
21/09/2024	1839546	4/6	nav	7	176.7	145 000	821

Piešīs 7 istabu dzīvoklis Rīgas centra Marijas ielā 9. Marijas ielā 9 ir nams ir pilnīga ekskluzīva arhitektūras stila piemērs, kas atspoguļo 19. gadsimta beļģu un 20. gadsimta sākuma Rīgas vēsturisko arhitektūru. Šis harmoniski apvieno dažādu arhitektūras stila iezīmes, kas raksturīgas ekskluzīvam – var redzēt gan neorenesanses, gan neobaroka un citu stila elementus. Šo ēku projektēja slavenais latviešu arhitekts Konstantīns Pēkšēns, kurš ir pazīstams ar savu nozīmīgo ieguldījumu Rīgas arhitektūras mantojumā. Pēc tam dzīvoklim ir veikta pilnīga rekonstrukcija – tālāk atrodas vairākas ēdīšanas istabas, veļtelpa, ārstniecības telpas un sabiedriskā transporta pieturas. 10 minūtes ar kājām līdz dzīvoklim centrā "Galerija Rīga", 5 minūtes līdz "Origo". Netālu arī ir pieejami tirdzniecības centri, kafejnīcas, restorāni. Vēlreiz ir 8-10 minūšu pastaigas attālumā. Dzīvokļa atrodas 4. stāvā. Dzīvojamā istaba kopā ir fasādes – skats iziet uz austrumiem, dienvidiem un rietumiem ir īpaši skaisti. No pieejam dzīvojamajām istabām skats paveras uz Marijas un Elizabetes ielām, no virtuves – uz pagalmu. Iekārta pilnīga apraksts (pēc kadestralās uzskaites) ir kopējā platība 176.7 m², 18 telpas: - 7 dzīvojamās istabas; - 2 piekabe; - virtuve; - vannas; - WC; - saimnieciskā ar vannu; - virtuve ar aukstuma skapi, kur var ierīkot dušu vai palaiņāt virtuves plaukti. Dzīvokli iespējams veiksmīgi pārpirkt. Komunikācijas: ūdens, kanalizācija, centrālā apkure, elektrība 3 fāzes, apkure malkas kurtuvā – labi saglabājusies, sava apkure pēc skaidrības, uzstādot sūkņus un gaisa sildītājus. Visi malkas sūkņi pēc skaidrības.


Īpašums 3. Rīga, Lāčplēša iela 112-9.Platība-84.6m².

5/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 06.2025 par

65 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Lāčplēša iela 112 - 9, Rīga (Latgales apkaime)

Dzīvoklis | Pirmkārtā mēbeļu projekts | Kāpētājam

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums						
Datums	ID	Kadestro numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvst.	Zemst.
06/06/2025	2108932	01000430147	5/5	4	84.6	2.3	65 000	768	790	1/1	95/5327	95/5327

Informācija | Studējumi 1 | Darījumi 42 | Atbēl 13 | Komentāri | Karte

Lāčplēša iela 112, Rīga, Latgales priekšpilsēta, Latvija

Dzīvoklis | Pirmkārtā mēbeļu | Mūra

Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
09/04/2025	2066415	5/5	nav	3	85.0	68 000	800

Pārdošanā ir objekts - 3 istabu dzīvoklis 85kv m platībā Lāčplēša ielā 112A. Pamatīga pirmkārtā mēbeļu. Katrā istabā viens dzīvoklis. Ietej mājā no fasādes ar koku. Kāpētāja tīra. Dzīvokli nepieciešams remonts. Plānojums: - plaša ieejas halle; - viesistaba; - 2 guļamistabas; - balkons fasādē ar skatu uz skatu; - WC; - saimnieciskā ar vannu; - virtuve ar aukstuma skapi, kur var ierīkot dušu vai palaiņāt virtuves plaukti. Dzīvokli iespējams veiksmīgi pārpirkt. Komunikācijas: ūdens, kanalizācija, centrālā apkure, elektrība 3 fāzes, apkure malkas kurtuvā – labi saglabājusies, sava apkure pēc skaidrības, uzstādot sūkņus un gaisa sildītājus. Visi malkas sūkņi pēc skaidrības.



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	71 000		135 000		65 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	71 000		135 000		65 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	94,40		176,70		84,60	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	752,12		764,01		768,32	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	10%	75,21	10%	76,40	20%	153,66
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	-15%	-112,82	-20%	-152,80	-20%	-153,66
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-23,05
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	10%	76,40	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-10%	-75,21	-10%	-76,40	-15%	-115,25
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	3%	23,05
apgrūtinājums	-3%	-22,56	-3%	-22,92	-3%	-23,05
Kopēja korekcija	-18%	-135,38	-13%	-99,32	-18%	-138,30
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	616,74		664,69		630,02	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	637,15					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	112,40					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	71 616					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	72 000					

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	71 000		135 000		65 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	71 000		135 000		65 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	94,40		176,70		84,60	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	752,12		764,01		768,32	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	10%	75,21	10%	76,40	20%	153,66
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	-15%	-112,82	-20%	-152,80	-20%	-153,66
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-23,05
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	10%	76,40	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-10%	-75,21	-10%	-76,40	-15%	-115,25
stāvs	-3%	-22,56	-3%	-22,92	0%	0,00
apgrūtinājums	-3%	-22,56	-3%	-22,92	-3%	-23,05
Kopēja korekcija	-21%	-157,94	-16%	-122,24	-21%	-161,35
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	594,17		641,77		606,97	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	614,30					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	113,90					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	69 969					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	70 000					

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	19 500		37 500		26 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0,95		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		0,85		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	18 525		31 875		26 000	
Platība, m2	220,0		203,8		173,0	
Telpas nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	84,20		156,40		150,29	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	20%	16,84	5%	7,82	5%	7,51
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	-20%	-16,84	-20%	-31,28	-20%	-30,06
Platība, m2	10%	8,42	10%	15,64	10%	15,03
Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Telpu tehniskais stāvoklis	0%	0,00	-5%	-7,82	0%	0,00
projekts	0%	0,00	0%	0,00	-10%	-15,03
apgrūtinājums (saskaņošana)	-20%	-16,84	-20%	-31,28	-20%	-30,06
Kopēja korekcija	-10%	-8,42	-30%	-46,92	-35%	-52,60
Telpu koriģētā pārdošanas cena, EUR	75,78		109,48		97,69	
Vērtējamās telpas tirgus vērtība, EUR	94,32					
Platība, m2	111,60					
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	10525,90					
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR, noapaļojot	11000,00					

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	13 187		35 000		8 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	13 187		35 000		8 000	
Platība, m2	60,9		123,9		49,1	
Telpas nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	216,54		282,49		162,93	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	5%	10,83	3%	8,47	10%	16,29
Apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	-20%	-43,31	-20%	-56,50	-20%	-32,59
Platība, m2	-5%	-10,83	3%	8,47	-10%	-16,29
Koplietošanas telpu stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Telpu tehniskais stāvoklis	-5%	-10,83	-15%	-42,37	0%	0,00
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	-5%	-14,12	0%	0,00
Kopēja korekcija	-25%	-54,13	-34%	-96,05	-20%	-32,59
Telpu koriģētā pārdošanas cena, EUR	162,40		186,44		130,35	
Vērtējamās telpas 1m2 pārdošanas cena, EUR	159,73					
Platība, m2	105,30					
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	16819,51					
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR, noapaļojot	17000.00					

Aprēķinātā summārā vērtība

238 000EUR

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 10%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%

95 200EUR

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 2420/10000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala ar platību 945m² un uz tā stāvošas vienas 4-stāvu mūra dzīvojamās ēkas (lit.Nr.1) un vienas 3-stāvu mūra dzīvojamās ēkas (lit. Nr.2), kadastra nr.0100 021 0022, (Lietošanā dzīvojamās ēkas ar literu Nr.2 dzīvokļi Nr.14, Nr.15, Nr.16, pagrabs zem dzīvokļa Nr.14, bēniņi virs dzīvokļa Nr.16), kas atrodas Rīgā, Dzirnavu ielā 71, 2025. gada 25. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

142 800EUR (simts četrdesmit divi tūkstoši astoņi simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- 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 izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā 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, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI