



**AMĀLIJAS IELA 5 - 1,
RĪGA,
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L16574/2026

IEPIRKUMA LĪGUMS Nr. POSSESSOR/2026/46

Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA, reģistrācijas Nr. 40003192154

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma **Amālijas iela 5 - 1, Rīga**, ko sastāda dzīvoklis Nr. 1 (kadastra Nr. 01009296611) un kopīpašuma 2900/21240 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 01000580079001), palīgēkām (kadastra apzīmējumi 01000580079002, 01000580079003) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000580079), turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis - Objekta atsavināšanas procesa nodrošināšanai. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta tirgus vērtība 2026. gada 16. septembrī ir

EUR 9 600 (deviņi tūkstoši seši simti euro).

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.

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 atskaitei 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.

Vilis Žuromskis

SIA “Eiroeksperts” valdes loceklis, LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums Amālijas iela 5 - 1, Rīga, ko sastāda dzīvoklis Nr. 1 (kadastra Nr. 01009296611) un kopīpašuma 2900/21240 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 01000580079001), palīgēkām (kadastra apzīmējumi 01000580079002, 01000580079003) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000580079)
Kadastra Nr.	01009296611
Vērtēšanas datums	2026. gada 16. septembris
Pasūtītājs	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA, nodokļu maksātāju reģistrācijas Nr. 40003192154
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154 personā. Pamats: 2026. gada 11. maija izziņa par nekustamā īpašuma sadalīšanu dzīvokļu īpašumos Nr. 1.14/899. Īpašumtiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000953157 - 1
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmata – Nav. LR VZD Kadastra dati – Nav. Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 01000580079) reģistrētie apgrūtinājumi dzīvokļa tirgus vērtību neietekmē. Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu – nav reģistrētas (nav zināmas)
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, netiek izmantots
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
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, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, 19.02.2026.
Īpašie pieņēmumi	Objekta tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā ļoti slikts
Objektu apsekoja	Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	19.02.2026.

Ēkas apraksts: - Kadastra dati

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Uzbūvēšanas/ekspluatācijas pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas gads	Ērtības
1936. gada projekta ēka	2	1	1936./ -	19.02.2026.	Daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

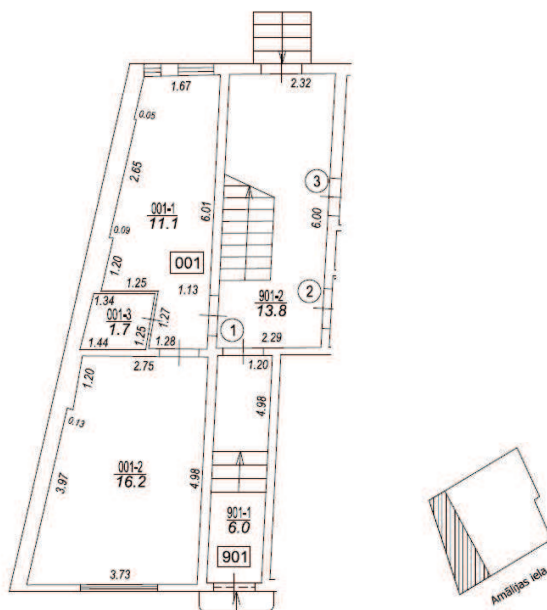
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums pēc VZD KP datiem
Pamati	Akmens mūris	1936.	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un karkasi	Koka balķi, brusas, ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā		
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, metāla sijas ar aizpildījumu no dzelzsbetona, betona, ķieģeļu mūra		
Jumts (segums)	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu		

Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

Apzīmējuma skaidrojums:

☒ Jā / Ir☐ Nē / Nav

1. Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), tikai komercēkām		
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Apkures veids	Lokāla/krāsns apkure	
Apsildāmā platība (kv.m) – dzīvokļa platība, m ²	29	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	☐	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	☒	Dabiskā
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	☐	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	☐	Nav zināms
Sertifikāta derīguma datums	☐	Nav zināms
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	☐	Nav zināms
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	☐	Nav zināms
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	☐	Nav zināms
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē	☐	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē	☐	
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	☐	
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	☐	
Telpu instolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	Pietiekams	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	☒	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☐	Slokas 14, Rīgā, ~1 km
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☒	Pie ēkas
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	Pie Aleksandra Grīna ielas un Slokas ielas pietura "A.Grīna iela", ~0.45 km	
Pieejamība personām ar invaliditāti	☐	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	☒	Nepieciešams remonts. Rīgas pašvaldības datubāzē māja šobrīd ir atzīmēta kā "vidi degradējošs objekts (C)"
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"	

VĒRTĒJAMĀ DZĪVOKĻA RAKSTUROJUMS**Telpu plāns**

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Dzīvokļa apsekošanas datums:	Kopējā platība m ² /t.sk. ārtelpas m ²
1	1	1	19.02.2026.	29/- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes			Aprēķinos par pamatu ņemti VZD Kadastra datu ieraksti	

Telpu raksturojums - saskaņā ar VZD Kadastra datiem

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā telpa	1	2.85	11.1
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.85	16.2
6	Iekštelpa	Nedzīvojamā telpa	1	2.85	1.7
Kopā					29

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	☒	Aukstā ūdens apgāde	☒	Kanalizācija	☒
Siltumapgāde	☒	Karstā ūdens apgāde	☐	Gāzes apgāde	☐
Slēdzama kāpņu telpa	☐	Slēdzams gaitenis	☐	Moderna santehnika	☐
Lifts	☐	Ārdurvis – metāla	☒	Iebūvēta virtuve	☐

Telpu nosaukumi un apdare uz vērtēšanas datumu

Telpas nosaukums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Iekštelpa	bez apdares	bez apdares	bez apdares	metāla	koka rāmji
Istaba	bez apdares	bez apdares	bez apdares	koka	koka rāmji
Iekštelpa	bez apdares	bez apdares	bez apdares	koka	

Vērtējums: **1** - nepieciešama rekonstrukcija/slikts; **2** - gandrīz apmierinošs; **3** – apmierinošs; **4** - labs; **5** - ļoti labs

Nosaukums	Vērtējums
Grīdas segumi, stāvoklis	1
Sienu iekšējumu apdare, stāvoklis	1
Griestu iekšējumu apdare, stāvoklis	1

Pēdējais remontu veikšanas laiks (gads)	Ilgstoši nav remontēts
Uzlabojumi: iebūvējamās mēbeles, iebūvējamā virtuve	0

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Vienas istabas dzīvoklis, izvietots, pēc VZD KP datiem, 1936. gadā būvētas koka 2 stāvu ēkas 1. stāvā, ēkas malā. Rīgas pašvaldības datubāzē ēka šobrīd ir atzīmēta kā "vidi degradējošs objekts (C)". Pēdējos pāris gados gan ir veikti atsevišķi uzlabojumi ēkas funkcionalitātes uzlabošanai: uzmūrēta pamatu virszemes daļai aizsargkārtā, sakārtotas lietus notekcaurules. Tomēr kopējais ēkas tehniskais stāvoklis joprojām vērtējams kā slikts.

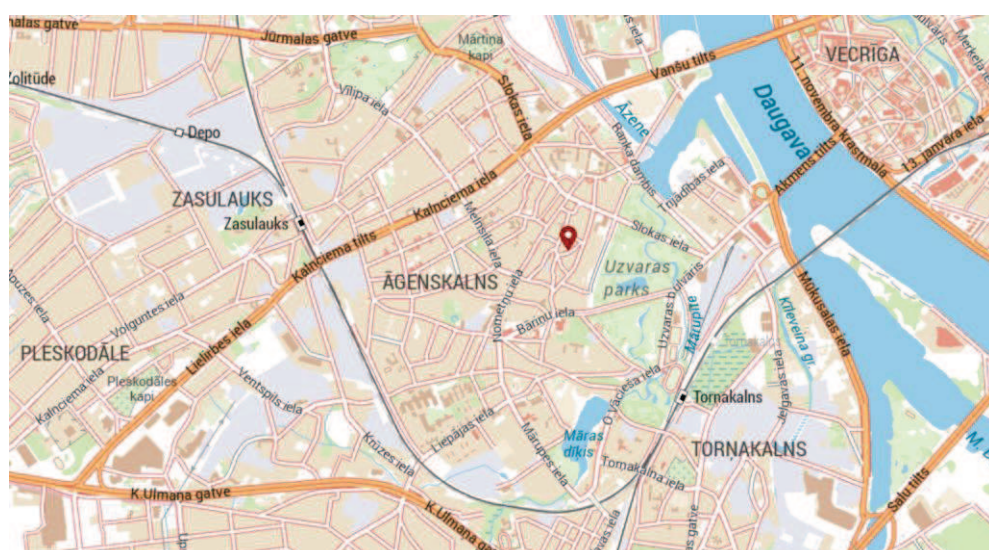
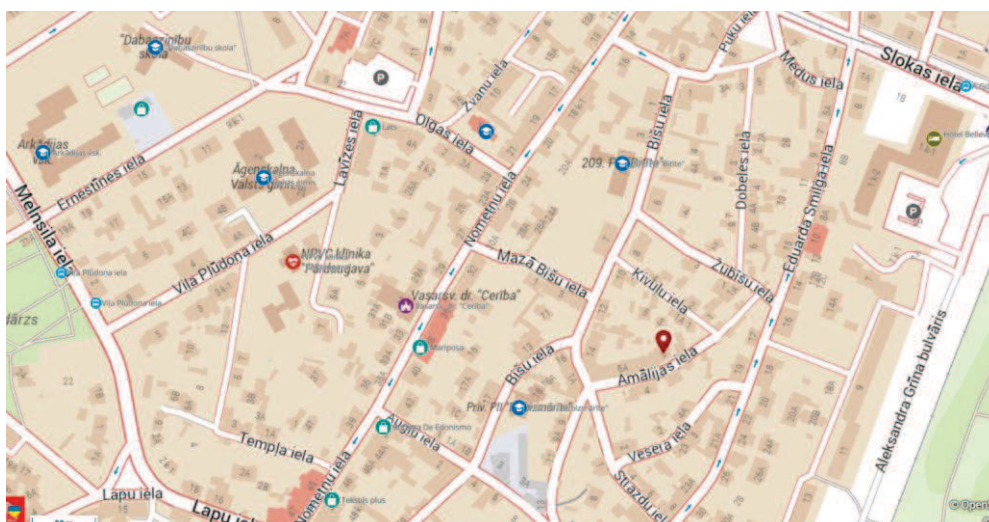
Palīgēka ar kadastra apzīmējumu 01000580079002 dabā ir demontēta. Ēka ar kadastra apzīmējumu 01000580079003 tiek izmantota kā šķūnis, stāvoklis slikts.

Dzīvoklī ir bijusi elektrība, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija un krāsns apkure. Uz vērtēšanas laiku komunikācijas ir atslēgtas. Vērtības aprēķinā pieņemam, ka minēto komunikāciju pieslēgumus iespējams atjaunot. Telpas noplukušas, apmetums vietām izdrupis, apdares nav, apkures ķermeņi demontēti – īpaši telpas Nr. 1 un Nr. 3. Vizuālās apskates laikā secinām, ka telpa Nr. 1 tika izmantota kā virtuve, bet telpā Nr. 3 – tualetes telpa, iesniegtajā telpu plānā šīs telpas neitrāli nosauktas par "iekštelpas", kas atbilst esošajai situācijai. Metāla ārdurvīm izlauzta slēdzene. Logiem koka rāmji slīktā stāvoklī. Dzīvoklis pašlaik nav apdzīvots, nepieciešams kapitālais remonts. Kopumā **dzīvokļa** tehniskais/kosmētiskais stāvoklis ļoti slikts.

OBJEKTA NOVIETOJUMS

Reģions, pilsēta, izvietojums apdzīvotā vietā	Rīgas pilsētā, Āgenskalnā, iekškvartālā, kuru norobežo Amālijas iela, Strazdu iela, Ķivuļu iela, ~ 0.48 km no Uzvaras parka, ~0.7 km no Āgenskalna tirgus, tuvākās tirdzniecības vietas ~0.5 km rādiusā. Apkārtne ir izglītības iestādes, administratīvie pakalpojumi, tirdzniecības centri
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir apmierinošs. Pie Aleksandra Grīna ielas un Slokas ielas atrodas sabiedriskā transporta (autobusi, tramvaji) pietura "A.Grīna iela", ~0.45 km
Atrašanās vietas raksturojums	Āgenskalns ir Rīgas pilsētas apkaime Pārdaugavā, Zemgales priekšpilsētā un Kurzemes rajonā, kurā iekļauj arī Rīgas pilsētas daļas Āgenskalna priedes un Klīversalu. Āgenskalna apkaimes robežas iezīmē dzelzceļa loks, Mārupīte, Māras dīķis, Ojāra Vācieša iela, Uzvaras bulvāris, Akmens tilts, Daugava, Āgenskalna līcis, Āzene, Zunds, Daugavgrīvas iela, Kliņģeru iela, Kuldīgas iela, Slokas iela, Baldones iela, Dreiliņu iela, Kalnciema iela, Lielirbes iela, dzelzceļš. Pa perimetru apkaimes robežas garums ir 10 091 m. Āgenskalna apkaimes kopējā platība ir 4,6 km ² , kas ir nedaudz mazāk nekā vidējais apkaimes platības rādītājs Rīgā. Āgenskalnu var identificēt kā diezgan telpiski un funkcionāli vienotu pilsētas teritoriju jeb apkaimi. Nosaukums "Āgenskalns" cēlies 17. gadsimtā no tiesneša Henriha fon Hāgena muižas ar tādu pašu nosaukumu (vācu: Hagenshof, šobrīd zināma kā Švarcmuiža), kam toreiz piederēja zemes no tagadējā Raņķa dambja līdz Kuldīgas ielai. Līdz 17. gadsimtam Pārdaugavā tika izveidoti garenvirziena ceļi, kas sākās pie Āgenskalna līča un gar Zundu, cauri Jura un Ilģu ciemiem un pāri Spilves pļavām veda līdz pat Bolderājai un Daugavgrīvai. Lielā Ziemeļu kara laikā Āgenskalns tika nopostīts, bet vēlāk atjaunots. 1785. gadā lielāko Āgenskalna daļu iekļāva Jelgavas priekšpilsētā, tas kļuva par Rīgas pilsoņu vasarnīcu rajonu un atpūtas vietu. 1794. gadā pie Māras dīķa atklāja Altonas ārpilsētas izprieču iestādi, kas devusi vārdu Altonavas ielai. 1812. gada kara laikā, bailēs no Napoleona karaspēka tuvošanās, nodedzināja visas Āgenskalna ēkas, tādēļ šodien redzamā apbūve galvenokārt veidojusies, sākot ar 19. gadsimta pirmo pusi. Tā tapusi bez noteikta plāna, tādēļ ielu tīkls starp Nometņu un Eduarda Smilģa ielu ir haotisks. Tagad šī teritorija ir valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis un pazīstama tieši ar savu lielisko koka arhitektūras mantojumu. 19. gadsimta beigās radies tagadējais rajona centrs ap Āgenskalna tirgu, bet 20. gadsimta sākumā tas sāka veidoties par jauno sabiedrisko centru. Avots: https://lv.wikipedia.org
Cita, būtiska, informācija	-
Ēkas apkārtnē	Dominē daudzstāvu daudzdzīvokļu nami
Ceļi, automašīnu novietnes iespējas	Amālijas iela un citas apkārtējās ielas ir šauras, bet asfaltētas

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>



Avots: <https://www.kadastrs.lv>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTO FIKSĀCIJA

	
Amālijas iela pie īpašuma	
	
Vērtējamā objekta ēka (01000580079001)	

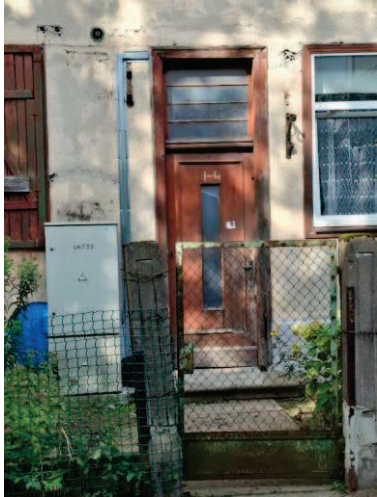
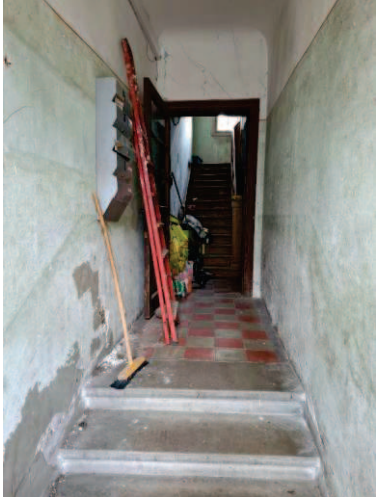


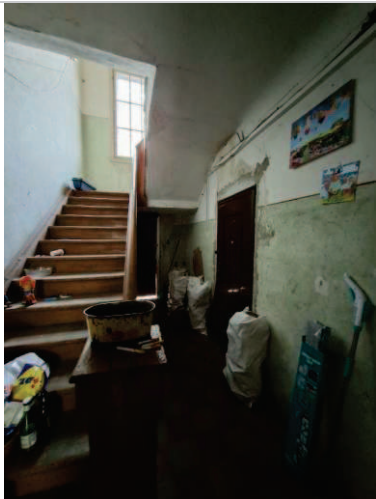
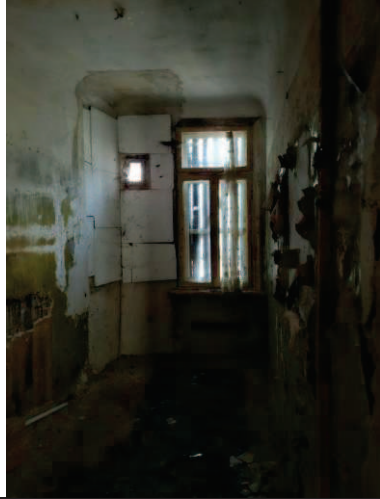
Ēka no Amālijas ielas puses



Iekšpagalms, ēka ar kadastra apzīmējumu 01000580079002

Palīgēka ar kadastra apzīmējumu 01000580079003 - demontēta

	
	
Ēka no iekšpagalma puses	
	
Ieeja ēkā	Koplietošanas telpas ēkā

					
Vērtējamais dzīvoklis					
					
Ārdurvis Iekštelpas					
					
Istaba Citas iekštelpas					



TIRGUS APSKATS

Āgenskalna dzīvokļu tirgus ir pieprasīts, jo atrašanās vieta netālu no centra, labs sabiedriskā transporta nodrošinājums, vēsturiskā apbūve un koka arhitektūra, daudz kafejnīcu un vietējās infrastruktūras, Āgenskalna tirgus ir kļuvis par nozīmīgu apkaimes centru, kopš tā atjaunošanas tur notiek arī regulāri kultūras pasākumi, salīdzinoši plašs dzīvokļu piedāvājums dažādos cenu līmeņos, mājīga atmosfēra. No mīnusiem var minēt: ļoti atšķirīgs ēku tehniskais stāvoklis, vecajās mājās jāvērtē jumts, fasāde, apkure, stāvvadi, elektroinstalācija un mājas uzkrājumi, autostāvvietas var būt problēma, skaņas un energoefektivitātes kvalitāte vecajās mājās var būt ļoti atšķirīga, Āgenskalns šobrīd vairs nav "lēts Rīgas rajons".

Āgenskalns dzīvokļu tirgus 2026. gada rudenī ir diezgan daudzveidīgs un cenu ziņā izteikti segmentēts — vienā apkaimē līdzās pastāv sērijveida dzīvokļi, renovētas pirmskara mājas un dārgi jaunie projekti. Pēc 2026. gada augusta datiem, sludinājumu vidējā cena ir ap 2 333 EUR/m², reģistrēto darījumu vidējā cena ap 1 522 EUR/m², secinām, ka reālās darījumu cenas ir zemākas, nekā piedāvājumos, kā arī lētāko dzīvokļu darījumu skaits ir lielāks, nekā renovēto dzīvokļu un "jauno projektu" skaits. Āgenskalnā dzīvokļu cenas būtiski ietekmē mājas tips un dzīvokļa kvalitāte. Piemēram, Hruščova laika mājās ~1 420 EUR/m², specprojektos ~1 390 EUR/m², pirmskara mājās ~1 440 EUR/m², renovētās ēkās ~2 450 EUR/m², jaunajos projektos ~3 100 EUR/m². Piemēram, labi renovēts dzīvoklis koka/pirmskara mājā var maksāt būtiski vairāk nekā līdzīgas platības neremontēts dzīvoklis sērijveida ēkā. Tomēr sliktā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi koka mājās, ar daļējām inženierkomunikācijām ir ievērojami lētāki, zem 500 EUR/m², atkarībā no konkrētā dzīvokļa tehniskā stāvokļa un pieejamām komunikācijām.

Pieprasījums saglabājas samērā stabils. Āgenskalnā pēdējos divos gados pārdošanā bijuši vidēji ap 250 dzīvokļiem ceturksnī, aptuveni 5% no Rīgas kopējā piedāvājuma. Īpaši pieprasīts ir 2 istabu segments, vidējais piedāvātais dzīvoklis ir ap 48 m² un maksā ap 97 500 EUR. Trīsistabu dzīvokļiem vidēji ir ap 78 m² un cena ap 195 000 EUR.

TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI:

Pozitīvie:

- Apkārtnē nodrošināta sabiedriskā transporta satiksme un pilsētas infrastruktūra;
- Zemes domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Ēkai un dzīvoklim nepieciešams remonts;
- Komunikācijas dzīvoklī ir atslēgtas (vērtējumā pieņemam, ka iespējams pieslēgties pilsētas komunikāciju tīkliem).

IZVĒLĒTĀS VĒRTĒŠANAS PEEJAS

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ienākumu pieeja.
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Izmaksu pieeja

Zemes vērtības aprēķins

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.

Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.

- Atrašanās vieta.

Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.

- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.

Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.

- Zemesgabala platība.

Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību.

Ievērojami palielinoties zemes platībai, krītas platības vienības cena.

- Zemes gabala forma.

Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.

• Zemes gabala apgrūtinājumi.

Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.

Ja ir pieejama informācija par iespējām zemes gabalu iznomāt, pielietojama arī ieņēmumu metode. Kā piemēru var minēt sekojošus gadījumus:

uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve;

ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums;

ir iespējas izveidot autostāvvietu vai citu komercobjektu, kas neprasa lielus kapitālieguldījumus.

Apbūves vērtības aprēķins

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas korigējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietojšanās, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā no to īpatsvara ēkā, noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu – neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru (neatkarīgi no izmantošanas mērķa), neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums u.t.t.

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala tirgus vērtība. Zemes tirgus vērtības aprēķina metodika apskatīta zemāk.

Apbūves izmaksu vērtība tiek noteikta, aprēķinot jaunas ēkas aizvietošanas vērtību, tas ir nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvizmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietotajiem materiāliem. Būvizmaksu cenas tiek noteiktas, izmantojot celtniecības katalogos, rokasgrāmatās un datu bāzēs atrodamo informāciju, kā arī būvfirmu celtniecības izmaksu aprēķinus.

Tirgus pieeja

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Korigējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m².

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Ienākumu pieeja

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

Izvēlētās pieejas

Ņemot vērā vērtējamā Objekta atļauto izmantošanas veidu, apjomu, situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tā tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantota tirgus pieeja.

DZĪVOKĻA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Aprēķins tiek veikts ar tirgus pieeju.

Vērtēšanai izmantoti sekojošie Objekti:

Objekts Nr. 1

Cieceres iela 2 - 8, Rīga (Āgenskalns)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Koka mājas | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
20/08/2026	2409427	01009216074	1/2	1	21.10	0.00	10 000	474	474	1/1	211/4050	211/4050

Būves informācija

Platība	461,6 m²
Apbūves laukums	340,1 m²
Tilpums	1664 m³
Stāvi	2
Būves nolietojums	V4
Uzcelšanas gads	1870
Būves kadastra apzīmējums	01000560365079
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000560365122, 01000560365120, 01000560365119, 01000560365118, 01000560365117, 01000560365079
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	211/4050
Būves ārējo materiālu	243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Ēkas projekts	Koka mājas
	Akciju sabiedrība "Rīgas namu apsaimniekotājs" (reģ. Nr. ...)

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	21,1 m²
Iekštelpu platība	21,1 m²
Ārtelpas	0,0 m²
Istabas	1
Stāvs	1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000560365079006
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	01000562077
Zemes gabala dom. daļas	211/4050
Platība	60,6 m²
NĪLM	701 (1164 m²)
Īpašuma sastāvs (2026.09)	Zemes īpašumtiesības atsevišķā zemesgrāmatā



B	01000560365079	✓	0/1	Cieceres iela 2, Rīga, LV-1002	Dzīvojamā ēka
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos: pilnībā sadalīts					
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		461.6			
Galvenais lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas			
Būves tips:		11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām			
Uzbūvēšanas gads:		1870			
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		2004			
Ēkas apsekošanas datums:		09.01.2007			

Telpas							
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	15.6
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	5.5

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes

Labiekārtojuma veids
Apkure
Aukstā ūdensapgāde
Elektroapgāde
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids

Objekts Nr. 2



Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	30.07.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.8	-	-	2.3
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.8	-	-	7.7
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.8	-	-	15.2

Labiekārtojuma veids
Elektroapgāde

B	01000560141001	1/1	Pārslas iela 4, Rīga, LV-1002	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): 427.2				
Galvenais lietošanas veids: 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas				
Būves tips: 11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas				
Uzbūvēšanas gads: 1912				
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): -				
Ēkas apsekošanas datums: 29.08.2001				

Ēkā:

Labiekārtojuma veids
Apkure
Aukstā ūdensapgāde
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša
Elektroapgāde
Gāzes apgāde
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids

Objekts Nr. 3

Ormaņu iela 21 - 10, Rīga (Āgenskalns)

Dzīvoklis

Ēka nav sadalīta

Koka mājas

Kokmateriāli

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājamās daļas

Datums

ID

21/05/2026

2349781

Kadastra numurs

Stāvs

Istabas

Platība, m²

Ārtelpas

01000570146

2/2

2

33.50

0.00

EUR

Kop., EUR/m²

Iekš., EUR/m²

16 000

478

478

Telpām

Būvei

Zemei

1/1

1/6

1/6

Dzīvokļa informācija

Būves informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

Platība

Iekštelpu platība

Ārtelpas

Istabas

Stāvs

Telpu grupas kadastra apzīmējums

Telpu grupas lietošanas veids

Telpu grupas daļas

0/1

33,5 m²

33,5 m²

0,0 m²

2

2/2

01000570146001008

Daudzdzīvokļu

1/1

Platība

Apbūves laukums

Tilpums

Stāvi

Būves nolietojums

Uzcelšanas gads

Būves kadastra apzīmējums

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

Būves veids

Būves daļas

Būves ārējo materiāls

Ēkas projekts

299,8 m²

151,8 m²

988 m³

2

V3

1910

01000570146001

01000570146003, 01000570146002, 01000570146001

Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)

1/6

243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi

Koka mājas

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	01000570146
Zemes gabala dom. daļas	1/6
Platība	126,8 m²
NĪLM	701 (761 m²)

Sludinājums:

Ormaņu iela 21, Rīga (Āgenskalns)

Dzīvoklis | Pirmskara māja | Koka

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
11/05/2026	2319122	2/2	nav	2	34.0	17 000	500

- Pārdodu 2 istabu dzīvokli
+ laba lokācija
+ zeme īpašumā
+ atbrīvots, nav parādu, nav apgrūtinājumu
+ nepieciešams remonts



Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	08.05.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7	-	-	5.4
2	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	0.0	-	-	13.6
3	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	0.0	-	-	14.5

Labiekartojuma veids
Apkure. Vietējā. Krāsns
Aukstā ūdensapgāde. Centralizēta
Elektroapgāde

B	01000570146001	1/1	Ormaņu iela 21, Rīga, LV-1002	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		299.8		
Galvenais lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas		
Būves tips:		11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām		
Uzbūvēšanas gads:		1910		
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-		
Ēkas apsekošanas datums:		08.05.2000		

Nosaukums	Materialāls
Pamati	Ķieģeļu mūris
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes

Ēkā:

Labiekārtojuma veids
Apkure. Vietējā. Krāsns
Aukstā ūdensapgāde. Centralizēta
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bide
Elektroapgāde
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids

Salīdzināmo Objektu izvietojuma shēma

Avots: balticmaps.eu/lv

Aprēķinu tabula

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Amālijas 5-1 Rīga, Āgenskalns	Cieceres 2-8 Rīga, Āgenskalns	Pārslas 4-3 Rīga, Āgenskalns	Ormaņu 21-10 Rīga, Āgenskalns
Pārdošanas cena, EUR		10 000	20 000	16 000
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	29,00	21,10	51,10	33,50
No tās ārtelpu platība, m ²	0,00	0,00	0,00	0,00
Iekštelpu platība, m ²	29,00	21,10	51,10	33,50
Cena, EUR/m ²		473,93	391,39	477,61
Istabu skaits	2	1	2	2
Stāvs/stāvu skaits	1/2	1/2	3/3	2/2
Dzīvojamās mājas konstrukcijas	koka	koka	koka	koka
Labiekārtojums	daļējas	daļējas	daļējas	visas, krāsns apkure
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		aug-2026	jūl-2026	maijs-2026
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
atrašanās vieta rajonā		-10%		
stāvs			-5%	-5%
ēkas tehniskais stāvoklis		-5%	-10%	-10%
ēkas konstrukcijas				
pieejamās komunikācijas dzīvoklī				-10%
dzīvokļa iekštelpu platība		-2%	10%	
telpu plānojums				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-10%	-10%	-10%
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārreķina koeficients		-27%	-15%	-35%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		345,97	332,68	310,45
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	329,70			
Aprēķinātā vērtība, EUR	9 561			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	9 600			

Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 9 600.

SLĒDZIENS:

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Objekta tirgus vērtība 16.09.2026. ir
EUR 9 600 (deviņi tūkstoši seši 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 novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis

valdes loceklis

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

Zaiga Stūrmane

Asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

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 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 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.