



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
Rīga, Krišjāņa Valdemāra iela 145 k-1-10  
Kadastra nr.0100 920 9295  
Novērtējums.





Nr. 2024/11/E532/VI

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Miks Puciriuss

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.10 ar platību 98.99m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 9899/457659 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 920 9295, kas atrodas Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145 k-1, 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 nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.10 ar platību 98.99m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 9899/457659 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 920 9295, kas atrodas Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145 k-1, 2024. gada 26. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**70 200EUR** (septiņdesmit tūkstoši divi 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 ıemesliem, kuru dēļ nevar ıstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to ıemesls 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 rıcību tirgus vērtības definıcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadıjuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktıva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais vıedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rıcībā 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 darıjumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildıgs. Vērtējums satur kopsavılkuma slēdzıenu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesıībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādı jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palıdzıbu, lıdzu, sazinıeties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

**Dokuments ir parakstıts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zımogı.**

SIA „Latvijas ĩpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

---

SIA ”Latvijas ĩpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, [www.vertet.eu](http://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.....	6
5.1. Tīrgus vērtības definīcija.....	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi .....	6
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	7
5.4. Nekustamo īpašumu tīrgus situācijas īss apraksts .....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	8
5.6. Vērtēšanas pieejas .....	8
6. Tīrgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	9
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

### PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

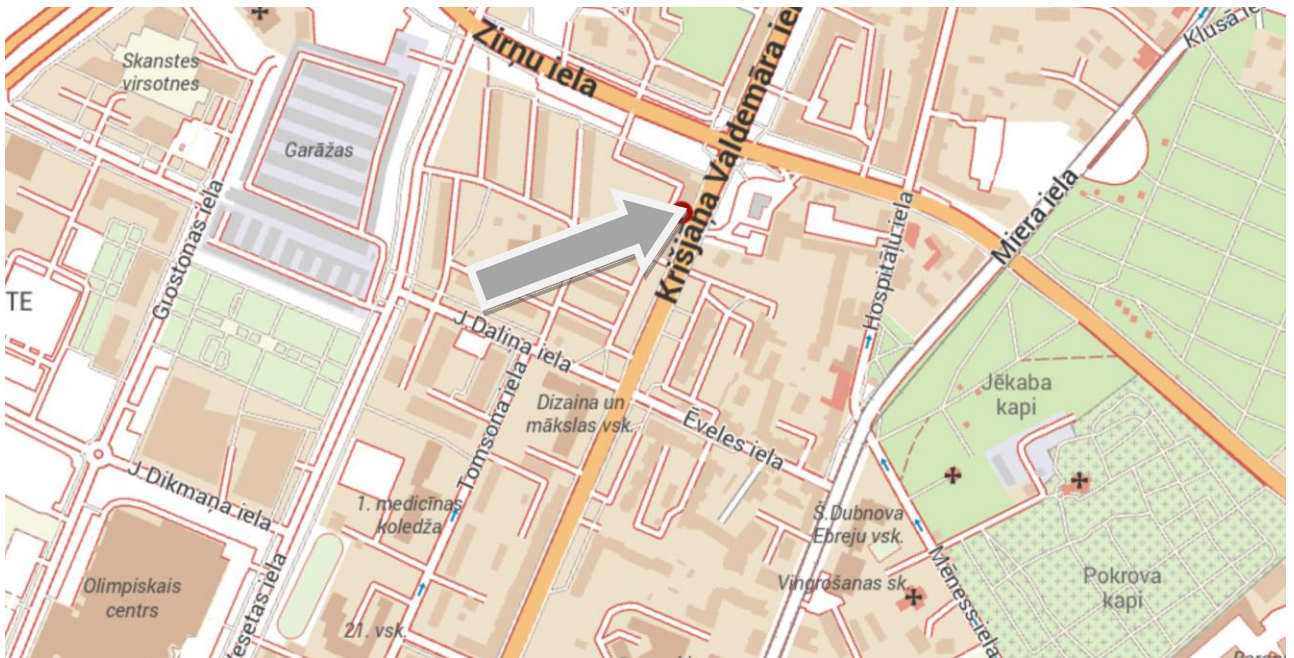
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

<b>Vērtēšanas objekts</b>	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.10 ar platību 98.99m <sup>2</sup> un pie tā piederošas 9899/457659 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 920 9295, kas atrodas Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145 k-1.
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2024. gada 26. novembris
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Miks Puciriuss.
<b>Darba uzdevums</b>	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
<b>Vērtējuma mērķis</b>	<b>Izsoles vajadzībām.</b>
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>	<b>70 200EUR</b> (septiņdesmit tūkstoši divi simti eiro).
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: NIKOLAI KIVA.
<b>Kadastra Nr.</b>	0100 920 9295.
<b>Izpētes apjoms</b>	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
<b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem. Tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, un ir atbrīvots uz atsavināšanas brīdi. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2024. gada 26. novembris.
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



[www.balticmaps.lv](http://www.balticmaps.lv)

### 3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Pagalms.



Ēkas ārdurvis.



Ēkas Nr.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Rīgā, K. Valdemāra ielā 145 k-1. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras objekti (veikali, bērnudārzs, skola, dus, un citi) ir novietoti ~50m-1.5km attālumā.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

<b>Ēka:</b>	
konstruktīvais risinājums /sērija	Hruščova tipa (renovēta)– 1966.g.
stāvs ēkā	6/6
Ieejas durvis	Ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
<b>Dzīvoklis:</b>	
kopējā platība	98.99m <sup>2</sup> (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 2.8m <sup>2</sup> t.sk.
griestu augstums, m	3.1
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	4

Plānojums (kadastra dati) :

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 paligtelpa	6	3.1	-	-	7.9	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	6	3.1	-	-	9.2	-
3	piellekamais	Dzīvokļa paligtelpa	6	3.1	-	-	0.7	-
4	skapis	Dzīvokļa paligtelpa	6	3.1	-	-	1.1	-
5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	6	3.1	-	-	12.4	-
6	vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	6	3.1	-	-	2.7	-
7	tualetes	Dzīvokļa paligtelpa	6	3.1	-	-	1.4	-
8	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	6	3.1	-	-	19.4	-
9	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	6	3.1	-	-	21.8	-
10	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	6	3.1	-	-	19.6	-
11	balcons	Dzīvokļa ārtelpa	6	0.0	-	-	2.8	-

## 5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

### 5.1. Tirgus vērtības definīcija

*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 piespiešanas.

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 piekrit 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.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

### 5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

*Nekustamā īpašuma, dzīvokļa Nr.10 Rīga, Krišjāņa Valdemāra iela 145 k-1, novērtējums*

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

### 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 – dzīvojamās telpas.

### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 700EUR/m<sup>2</sup> un līdz pat 2000EUR/m<sup>2</sup> (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divistabu dzīvokļi, kam seko trīsistabu un citas platības dzīvokļi.



## RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS – OKTOBRIS '24

#### Svarīgākais

1. Augusts bija aktīvākais mēnesis Rīgas dzīvokļu tirgū kopš 2023. gada jūnija un otrs aktīvākais kopš 2021. gada decembra. Zīmīgi ka šo līmeni palīdzēja sasniegt visu laiku aktīvākais Sēriju mēnesis (vismaz kopš 2010. gada) - pārdoti 560 Sēriju dzīvokļi, īpatsvaram saglabājoties tuvu 60%.
2. Darījumu cenās sasniegta vēsturiski augstāka atšķirība starp pirmreizējo un otrreizējo tirgu Jaunbūvēs ārpus C+ : 848 eiro/m<sup>2</sup>. Līdzīga tendence redzama arī C+. Turpretim PK C+ atšķirība starp renovētajām un nerenovētajām ar septembra datiem sarakā.
3. Vidējās darījumu summas septembra dati nav ieviesuši būtiskas korekcijas, izceļama ir vienīgi PK C+ vidējā darījumu summa, kas ir noslīdējusi uz 2021. gadam raksturīgo līmeni ap 100 tūkstošiem eiro.
4. Septembrī pārdošanas cenas sludinājumu datos auga visās kategorijās, izņemot Sērijas. Arī JP, kur kopš 2023. gada beigām sludinājumu cenas samazinājās, septembrī redzama izaugsme.
5. Īres datos skaidri redzams, ka prasīto maksu pīķis bija augustā un cenas ir samazinājušas diezgan būtiski (ap 4%). Ja iepriekšējo gadu tendences atkārtosies, tad īres maksas turpināsies samazināties līdz gada beigām.

#### Darījumu skaita izmaiņas

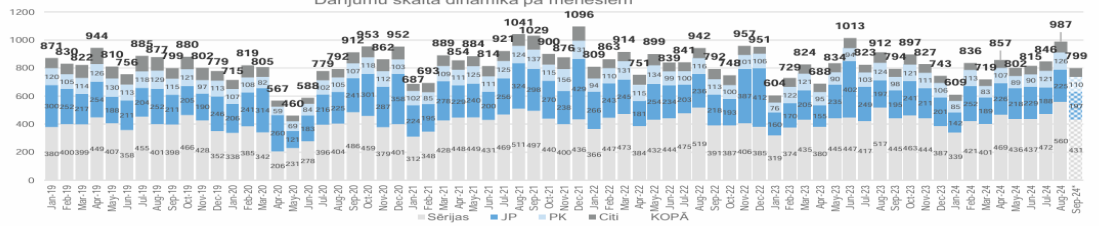
	2024. 2. cetur.	
	q/q	y/y
Kopā	+14%	-2%
Sērijas	+16%	+6%
JP	+15%	-15%
PK	+2%	+3%

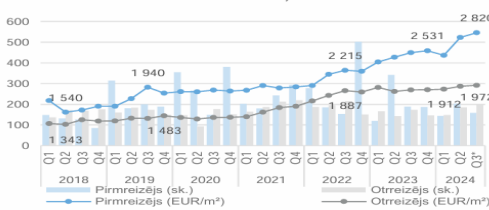
	AUGUSTS	
	m/m	y/y
Kopā	+17%	+8%
Sērijas	+19%	+8%

#### Darījumu dati

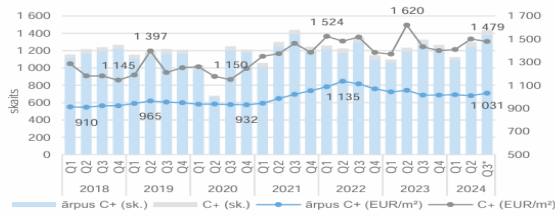
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



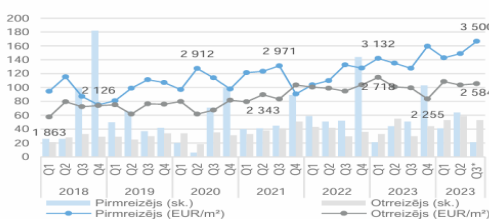
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



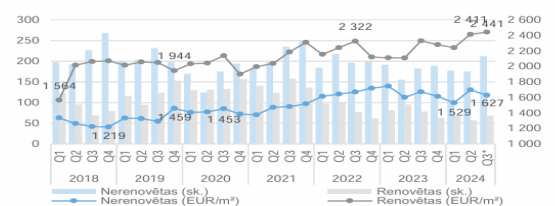
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Ne visi septembrī notikušie darījumi ir reģistrēti.  
Avots: VZD, CB



## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- renovēta ēka;
- infrastruktūra.

### Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- pēdējais stāvs;
- zemes daļa nav īpašumā.

## 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

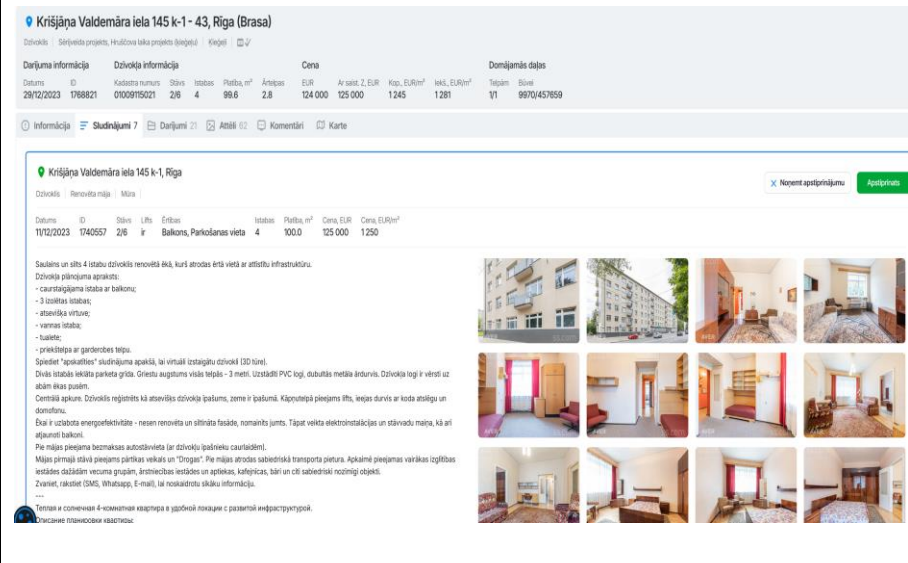
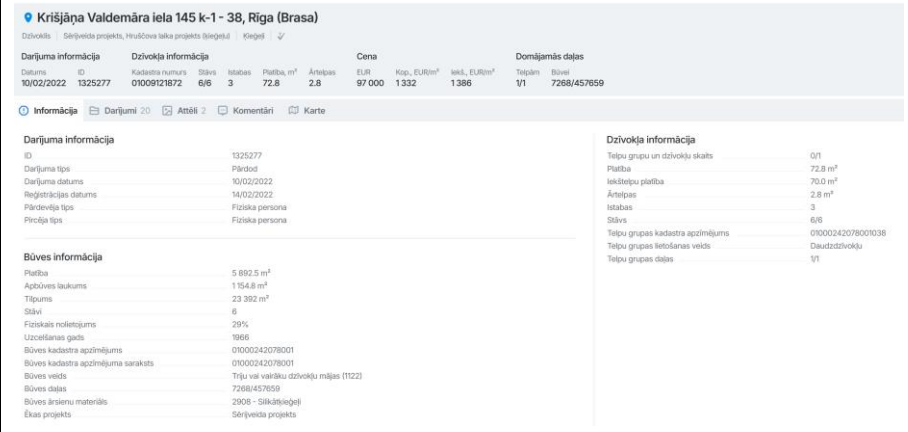
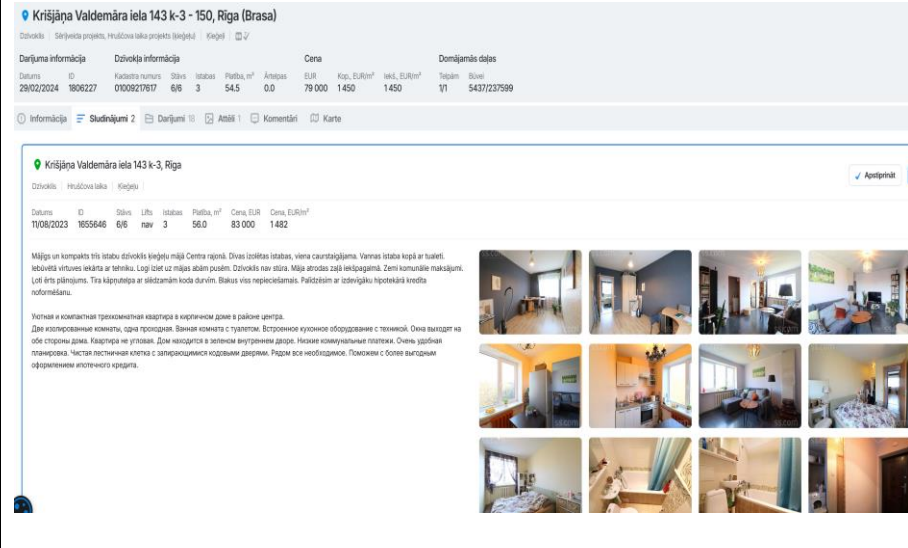
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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*.

## 6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

### 6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

<p><b>Īpašums 1. Rīga, Krišjāņa Valdemāra iela 145 k-1-43.</b></p> <p>Platība-99.6m<sup>2</sup>.</p> <p>2/6 stāvs.</p> <p>Zemes daļa ir īpašumā.</p> <p>Darījums 12.2023 par 125 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p><b>Krišjāņa Valdemāra iela 145 k-1-43, Rīga (Brasa)</b></p> <p>Darījuma informācija    Dzīvokļa informācija    Cena    Domājams datums</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kvalitātes numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Ārējais</th> <th>EUR</th> <th>Ar vairs, 2. EUR</th> <th>Kop. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Iekš. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Telpām</th> <th>Būvei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28/12/2023</td> <td>1768821</td> <td>0100915201</td> <td>2/6</td> <td>4</td> <td>99.6</td> <td>2.8</td> <td>124 000</td> <td>125 000</td> <td>1245</td> <td>1281</td> <td>1/1</td> <td>9970/457659</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija    Studijumi 7    Darījumi 21    Atbilst 02    komentāri    Karte</p> <p><b>Krišjāņa Valdemāra iela 145 k-1, Rīga</b></p> <p>Darījuma informācija    Dzīvokļa informācija    Cena    Domājams datums</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Līdzi</th> <th>Ērības</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11/12/2023</td> <td>1740557</td> <td>2/6</td> <td>ir</td> <td>Balkons, Parkošanas vieta</td> <td>4</td> <td>100.0</td> <td>125 000</td> <td>1250</td> </tr> </tbody> </table> <p>Skaistais un silts 4 istabu dzīvoklis renovēts iekā, kurā atrodas ērts virtas ar atbilstošu infrastruktūru.</p> <p>Dzīvokļa plānojuma apraksts:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- saimnieciskā istaba ar balkonu;</li> <li>- 3 izolētas istabas;</li> <li>- atsevišķa virtuve;</li> <li>- vannas istaba;</li> <li>- tualetes;</li> <li>- priekštelpa ar garderobes telpu.</li> </ul> <p>Spēdēt "apstiprināt" studijuma apakā, lai virtuāli iztaģātu dzīvokli (3D tūlī).</p> <p>Dvās istabās veikta parketa grīda. Oriģinālais apdruks ir 3 metru. Uzstādīti PVC logi, duburta metāla ārdurvis. Dzīvokļa logi ir vērsti uz abiem ēriem pusēm.</p> <p>Centrālā apkure. Dzīvoklis reģistrēts kā atsevišķs dzīvokļa īpašums, zeme ir īpašumā. Kapuņņājs pieejams 8h, telpas druvns ar koda atslēgu un durvstāvu.</p> <p>Ēka ir uzlabota enerģētiskā efektivitāte - nesien renovēta un atbilstoši fasādi, nomaunāto jumts. Tāpat veikta elektrifikācija un stāvokļa maiņa, kā arī atjaunoti balkoni.</p> <p>Pie mājas pieejama bezmaksas autostāvēšana (ar dzīvokļa īpašnieku saulstāvēti).</p> <p>Mājas pirmajā stāvā pieejams pārkāts veikals un "Drogas". Pie mājas atrodas sabiedriskā transporta pietura. Apkārtne pieejama vairākas izglītības iestādes dažādām vecuma grupām, ārstniecības iestādes un aptiekas, kafetērijs, bāri un citi sabiedriski nozīmīgi objekti.</p> <p>Zvaniet, rakstiet (SMS, WhatsApp, E-mail), lai nosaukto stāvokļa informāciju.</p> <p>... Телера и сопелная 4-комнатная квартира в удобной локации с развитой инфраструктурой. Успешное планировочное качество:</p>	Datums	ID	Kvalitātes numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Ar vairs, 2. EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	Iekš. EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei	28/12/2023	1768821	0100915201	2/6	4	99.6	2.8	124 000	125 000	1245	1281	1/1	9970/457659	Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Ērības	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>	11/12/2023	1740557	2/6	ir	Balkons, Parkošanas vieta	4	100.0	125 000	1250																																		
Datums	ID	Kvalitātes numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Ar vairs, 2. EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	Iekš. EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei																																																																			
28/12/2023	1768821	0100915201	2/6	4	99.6	2.8	124 000	125 000	1245	1281	1/1	9970/457659																																																																			
Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Ērības	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>																																																																							
11/12/2023	1740557	2/6	ir	Balkons, Parkošanas vieta	4	100.0	125 000	1250																																																																							
<p><b>Īpašums 2. Rīga, Krišjāņa Valdemāra iela 145 k-1-38.</b></p> <p>Platība-72.8m<sup>2</sup>.</p> <p>6/6 stāvs.</p> <p>Zemes daļa nav īpašumā.</p> <p>Darījums 02.2022 par 97 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p><b>Krišjāņa Valdemāra iela 145 k-1-38, Rīga (Brasa)</b></p> <p>Darījuma informācija    Dzīvokļa informācija    Cena    Domājams datums</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kvalitātes numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Ārējais</th> <th>EUR</th> <th>Kop. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Iekš. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Telpām</th> <th>Būvei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10/02/2022</td> <td>1325277</td> <td>01009121872</td> <td>6/6</td> <td>3</td> <td>72.8</td> <td>2.8</td> <td>97 000</td> <td>1332</td> <td>1386</td> <td>1/1</td> <td>7268/457659</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija    Darījumi 20    Atbilst 02    komentāri    Karte</p> <p><b>Darījuma informācija</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>ID</td> <td>1325277</td> </tr> <tr> <td>Darījuma tips</td> <td>Pārdošana</td> </tr> <tr> <td>Darījuma datums</td> <td>10/02/2022</td> </tr> <tr> <td>Reģistrācijas datums</td> <td>14/02/2022</td> </tr> <tr> <td>Pārdevēja tips</td> <td>Fiziska persona</td> </tr> <tr> <td>Pircēja tips</td> <td>Fiziska persona</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Būves informācija</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Platība</td> <td>5 892.5 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Apbūves laukums</td> <td>1 154.8 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Tipums</td> <td>23 392 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Stāvi</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Fiziskais nolikojums</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>Uzcelšanas gads</td> <td>1966</td> </tr> <tr> <td>Būves kadastra apzīmējums</td> <td>01000242079001</td> </tr> <tr> <td>Būves kadastra apzīmējuma saraksts</td> <td>01000242079001</td> </tr> <tr> <td>Būves veids</td> <td>Tīrī vai vārdu dzīvokļu mājas (1722)</td> </tr> <tr> <td>Būves daļas</td> <td>7268/457659</td> </tr> <tr> <td>Būves ārējo materiālu</td> <td>2908 - Sīkdsīdējāli</td> </tr> <tr> <td>Ēkas projekts</td> <td>Sērjveida projekts</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Dzīvokļa informācija</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Telpu grupu un dzīvokļa skaits</td> <td>0/1</td> </tr> <tr> <td>Platība</td> <td>72.8 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Iekšējā platība</td> <td>70.0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ārējais</td> <td>2.8 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Istabas</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Stāvs</td> <td>6/6</td> </tr> <tr> <td>Telpu grupas kadastra apzīmējums</td> <td>0100024207900038</td> </tr> <tr> <td>Telpu grupas ierēģināšanas veids</td> <td>Daudzdzīvokļu</td> </tr> <tr> <td>Telpu grupas daļas</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table>	Datums	ID	Kvalitātes numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	Iekš. EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei	10/02/2022	1325277	01009121872	6/6	3	72.8	2.8	97 000	1332	1386	1/1	7268/457659	ID	1325277	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	10/02/2022	Reģistrācijas datums	14/02/2022	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Pircēja tips	Fiziska persona	Platība	5 892.5 m <sup>2</sup>	Apbūves laukums	1 154.8 m <sup>2</sup>	Tipums	23 392 m <sup>2</sup>	Stāvi	6	Fiziskais nolikojums	29%	Uzcelšanas gads	1966	Būves kadastra apzīmējums	01000242079001	Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000242079001	Būves veids	Tīrī vai vārdu dzīvokļu mājas (1722)	Būves daļas	7268/457659	Būves ārējo materiālu	2908 - Sīkdsīdējāli	Ēkas projekts	Sērjveida projekts	Telpu grupu un dzīvokļa skaits	0/1	Platība	72.8 m <sup>2</sup>	Iekšējā platība	70.0 m <sup>2</sup>	Ārējais	2.8 m <sup>2</sup>	Istabas	3	Stāvs	6/6	Telpu grupas kadastra apzīmējums	0100024207900038	Telpu grupas ierēģināšanas veids	Daudzdzīvokļu	Telpu grupas daļas	1/1
Datums	ID	Kvalitātes numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	Iekš. EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei																																																																				
10/02/2022	1325277	01009121872	6/6	3	72.8	2.8	97 000	1332	1386	1/1	7268/457659																																																																				
ID	1325277																																																																														
Darījuma tips	Pārdošana																																																																														
Darījuma datums	10/02/2022																																																																														
Reģistrācijas datums	14/02/2022																																																																														
Pārdevēja tips	Fiziska persona																																																																														
Pircēja tips	Fiziska persona																																																																														
Platība	5 892.5 m <sup>2</sup>																																																																														
Apbūves laukums	1 154.8 m <sup>2</sup>																																																																														
Tipums	23 392 m <sup>2</sup>																																																																														
Stāvi	6																																																																														
Fiziskais nolikojums	29%																																																																														
Uzcelšanas gads	1966																																																																														
Būves kadastra apzīmējums	01000242079001																																																																														
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	01000242079001																																																																														
Būves veids	Tīrī vai vārdu dzīvokļu mājas (1722)																																																																														
Būves daļas	7268/457659																																																																														
Būves ārējo materiālu	2908 - Sīkdsīdējāli																																																																														
Ēkas projekts	Sērjveida projekts																																																																														
Telpu grupu un dzīvokļa skaits	0/1																																																																														
Platība	72.8 m <sup>2</sup>																																																																														
Iekšējā platība	70.0 m <sup>2</sup>																																																																														
Ārējais	2.8 m <sup>2</sup>																																																																														
Istabas	3																																																																														
Stāvs	6/6																																																																														
Telpu grupas kadastra apzīmējums	0100024207900038																																																																														
Telpu grupas ierēģināšanas veids	Daudzdzīvokļu																																																																														
Telpu grupas daļas	1/1																																																																														
<p><b>Īpašums 3. Rīga, Krišjāņa Valdemāra iela 143 k-3-150.</b></p> <p>Platība-54.5m<sup>2</sup>.</p> <p>6/6 stāvs.</p> <p>Zemes daļa nav īpašumā.</p> <p>Darījums 02.2024 par 79 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	 <p><b>Krišjāņa Valdemāra iela 143 k-3-150, Rīga (Brasa)</b></p> <p>Darījuma informācija    Dzīvokļa informācija    Cena    Domājams datums</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kvalitātes numurs</th> <th>Stāvs</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Ārējais</th> <th>EUR</th> <th>Kop. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Iekš. EUR/m<sup>2</sup></th> <th>Telpām</th> <th>Būvei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29/02/2024</td> <td>1808227</td> <td>01009217617</td> <td>6/6</td> <td>3</td> <td>54.5</td> <td>0.0</td> <td>79 000</td> <td>1450</td> <td>1450</td> <td>1/1</td> <td>5437/237599</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija    Studijumi 2    Darījumi 10    Atbilst 1    komentāri    Karte</p> <p><b>Krišjāņa Valdemāra iela 143 k-3, Rīga</b></p> <p>Dzīvoklis    Hruščova iela    Kļeģu</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Stāvs</th> <th>Līdzi</th> <th>Istabas</th> <th>Platība, m<sup>2</sup></th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11/08/2023</td> <td>1855646</td> <td>6/6</td> <td>nav</td> <td>3</td> <td>56.0</td> <td>83 000</td> <td>1482</td> </tr> </tbody> </table> <p>Māja ir kompakta trīs istabu dzīvokļa iekārtā Centra rajonā. Divas izolētas istabas, viena saimnieciskā. Vannas istaba kopā ar tualeti, iekārtota virtuve iekārtā ar tehniku. Logi iziet uz mājas abām pusēm. Dzīvoklis nav atsevišķs, māja atrodas zāģē iekārtā. Zeme komunālā maksājumi. Lielais ir pilnāks. Tā kā kļūpēja ar sīkdsīdētājam durvīm. Baluss nav nepieciešams. Pakļotība ar izdevīgu hipotēkārā kredīta noformēšanu.</p> <p>Уютная и компактная трехкомнатная квартира в центральном доме в районе центра. Две изолированные комнаты, одна проходная. Важная комната с туалетом. Встроенное кухонное оборудование с техникой. Ванна выходит на обе стороны дома. Квартира не угловая. Дом находится в зеленом внутреннем дворе. Никакие коммунальные платежи. Очень удобный парковка. Частая лестничная клетка с запертыми кодовыми дверями. Рады все рассмотреть. Показываем с более выгодными условиями ипотеки.</p>	Datums	ID	Kvalitātes numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	Iekš. EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei	29/02/2024	1808227	01009217617	6/6	3	54.5	0.0	79 000	1450	1450	1/1	5437/237599	Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>	11/08/2023	1855646	6/6	nav	3	56.0	83 000	1482																																						
Datums	ID	Kvalitātes numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārējais	EUR	Kop. EUR/m <sup>2</sup>	Iekš. EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei																																																																				
29/02/2024	1808227	01009217617	6/6	3	54.5	0.0	79 000	1450	1450	1/1	5437/237599																																																																				
Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR	Cena, EUR/m <sup>2</sup>																																																																								
11/08/2023	1855646	6/6	nav	3	56.0	83 000	1482																																																																								

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	125 000		97 000		79 000	
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	125 000		97 000		79 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>	99,60		72,80		54,50	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	1255,02		1332,42		1449,54	
<b>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	-3%	-37,65	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	10%	144,95
aprikojums	0%	0,00	-3%	-39,97	-5%	-72,48
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	-3%	-39,97	-5%	-72,48
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-3%	-37,65	-15%	199,86	-25%	-362,39
stāvs	-3%	-37,65	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-9%</i>	<i>-112,95</i>	<i>-21%</i>	<i>-279,81</i>	<i>-25%</i>	<i>-362,39</i>
<b>Dzīvokļa kopējās platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>1142,07</b>		<b>1052,61</b>		<b>1087,16</b>	
<b>Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m<sup>2</sup></b>			<b>1093,94</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m<sup>2</sup></b>			<b>98,99</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR</b>			<b>108 290</b>			
<b>Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR</b>			<b>108 000</b>			

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 5%**;

**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 sarežģīt iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

**Papildus izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību 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%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%</b>	<b>37 800EUR</b>
---	------------------

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.10 ar platību 98.99m<sup>2</sup> un pie tā piederošas 9899/457659 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra nr. 0100 920 9295, kas atrodas Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 145 k-1, 2024. gada 26. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

70 200EUR (septiņdesmit tūkstoši divi 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 iekļilāšanas, 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***