

**ATSKAITE
Nr. 28-2026**

PAR FUNKCIONĀLI SAISTĪTU
NEKUSTAMO ĪPAŠUMU
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBU NOTEIKŠANU



**VAIŅODES IELA 24A – 34,
VAIŅODES IELA 24A**

Rīga

AS GRAND CREDIT

Rīga, 2026. gada 03. augustā
Nr. 28-2026

Cien. dāmas / God. kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši funkcionāli saistītu nekustamo īpašumu:

- kadastra numurs 01009951097 (dzīvokļa īpašums),
 - dzīvoklis Nr.34 ar kopējo platību 46,4 m²,
 - 4640/412630 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000742056001),
 - Adrese: Vaiņodes iela 24A - 34, Rīga,
- kadastra numurs 01000742056 (zemes īpašums),
 - 4640/412630 kopīpašuma domājamās daļas no dzīvojamajai mājai funkcionāli saistītā zemes gabala - kadastra apzīmējums 01000742056 ar kopējo platību 4412 m²,
 - Adrese: Vaiņodes iela 24A, Rīga,

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētie nekustamie īpašumi vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai **AS Grand Credit**. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 29. jūlijā (tikai ēka no ārpuses).

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību definīcijām. Šie nosacījumi, kā arī pieņēmumi un ierobežojošie faktori ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtējuma atskaitē piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2026. gada 29. jūlijā visvairāk iespējamā:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 33 000 EUR

(TRĪSDESMIT TRĪS TŪKSTOŠI EIRO)

Īpašie pieņēmumi:

- Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī (t.sk. demontēta santehnika, iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas). Vērtētajam neizdevās iekļūt dzīvojamās ēkas trepju telpā.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 rastos pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, 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 LVS 401;2013, p.3.19. 1./

ar cieņu,

Ģirts Spēlmanis

SIA „GG24” valdes loceklis

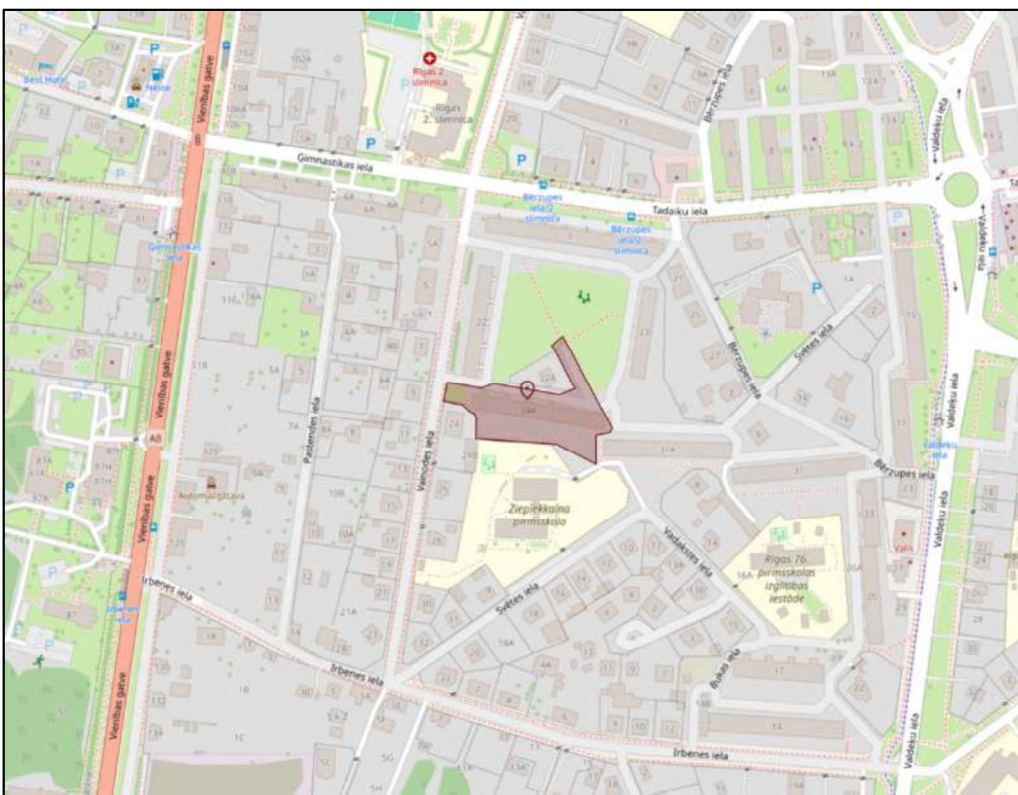
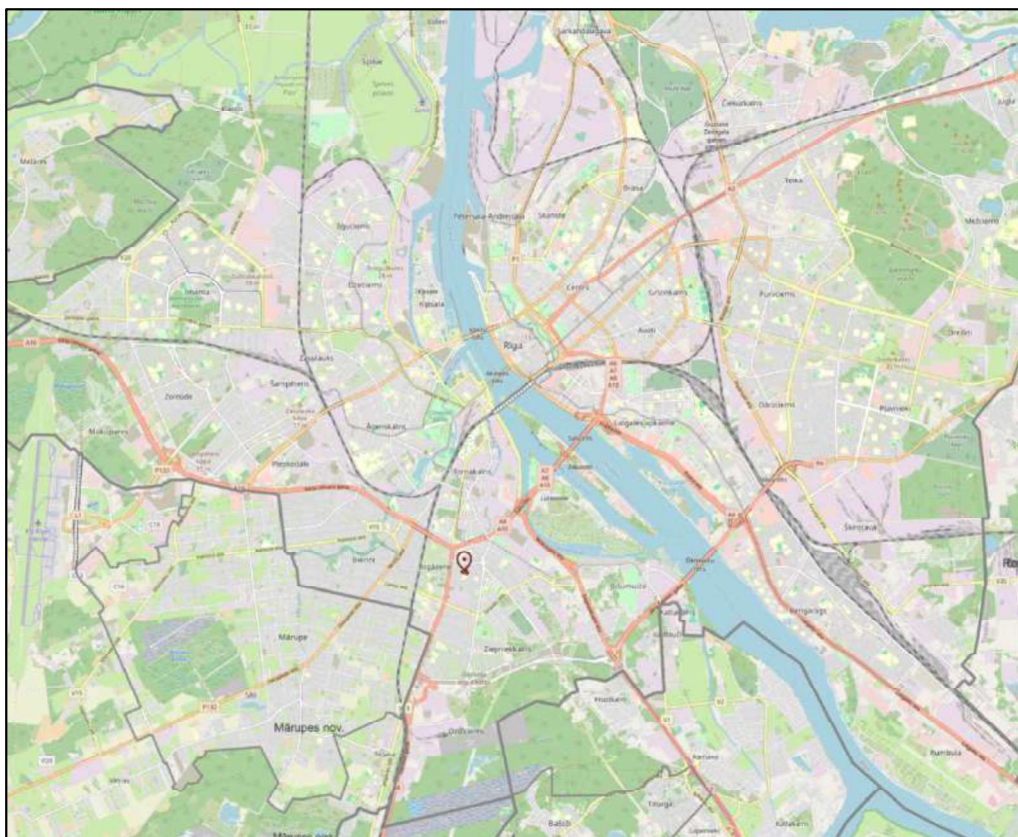
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS	3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	7
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS	7
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS	9
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS	9
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
5.3 TĪRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	10
5.4 TĪRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	12
5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	13
5.6 TĪRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA	13
5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA.....	18
6. SLĒDZIENS	19

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.	PIELIKUMS Nr.1
DOKUMENTU KOPIJAS	PIELIKUMS Nr.2
LĪVA CERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA CERTIFIKĀTA KOPIJA	PIELIKUMS Nr.3

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Vērtējamā objekta atrašanās vieta atzīmēta kartē

avots: <https://geolativija.lv>

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju

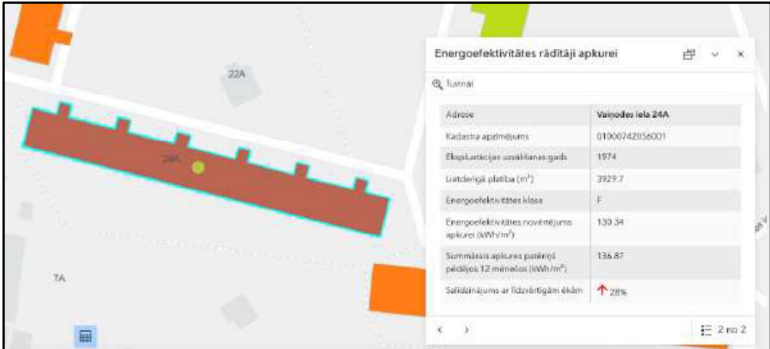


Skats uz ieeju trepju telpā



Ēkas Nr.zīme

3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

Adrese:	Vaiņodes iela 24A - 34, Rīga Vaiņodes iela 24A, Rīga (zemes gabali)
Kadastra nr.:	01009951097 (dzīvokļa īpašums), 01000742056 (zemes gabals)
Vērtējamā objekta sastāvs:	Dzīvokļa īpašums: ➤ Dzīvoklis Nr.34; ➤ 4640/412630 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas Domājamās daļas no zemes īpašuma: ➤ 4640/412630 kopīpašuma domājamās daļas no dzīvojamajai mājai funkcionāli saistītais zemes gabals: ▪ kadastra apzīmējums 01000742056 ar kopējo platību 4412 m²
Vērtējamā objekta raksturojums:	Platība: ZG – 46,4 m ² Kadastrs.lv – 46,4 m ² (ārtelpu: 2,7 m ²) Tehniskais stāvoklis: Slikts (pieņemts) Pašreizējā izmantošana: Dzīvojamās platības Labākais izmantošanas veids: Dzīvojamās platības Īpaši uzlabojumi: - Nelikumīgās celtniecības pazīmes: nav
Īpašumtiesības:	Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu reģistrētas uz IGORA CARJABINA vārda divos atsevišķos zemesgrāmatas nodalījumos: ➤ Dzīvokļa īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas tiesas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000041232 - 34; Pamats: 2015.gada 11.februāra pirkuma līgums Nr.DMPK-15-656-lī. ➤ Domājamās daļas no funkcionāli saistītā Zemes īpašuma ir reģistrētas Rīgas pilsētas tiesa, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000156959; Pamats: 2015.gada 11.februāra pirkuma līgums Nr.DMPK-15-656-lī.
Apgrūtinājumi:	➤ Nostiprināta kā pirmā hipotēka un noteikts aizliegums bez akciju sabiedrības "Grand Credit", nodokļu maksātāja kods 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām; ➤ Nostiprināta hipotēka par labu Latvijas valstij. Vērtējums Vērtības noteiktas, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no apgrūtinājumiem.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai AS Grand Credit . Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.
Pasūtītājs:	AS Grand Credit
Īpašie pieņēmumi:	➤ Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī (t.sk. demontēta santehnika, iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas). Vērtējamam neizdevās iekļūt dzīvojamās ēkas trepju telpā.
Noteiktās vērtības:	Piespiedu pārdošanas vērtība: 33 000 EUR (trīsdesmit trīs tūkstoši eiro)
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026. gada 29. jūlijā
Vērtējamā objekta atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026. gada 03. augusts
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	
Avots: skatīt	

Klimata pārmaiņu risks: krasta erozija karstuma viļņu risks savvaļas ugunsgrēku risks vētras risks īpaši smagi nokrišņu risks	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus). Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.
--	--

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Rīgā, Vaiņodes ielā 24A, Pārdaugavā, Ziepniekkalna apkaimē, netālu no Vienības gatves, Valdeķu ielas un Rīgas 2. slimnīcas.

Apkārti veido daudzstāvu dzīvojamā apbūve, atsevišķi komerciāli objekti un sabiedriskās nozīmes iestādes. Teritorija ir urbanizēta, ar asfaltētiem piebraucamajiem ceļiem un pieejamām pilsētas inženierkomunikācijām. Tuvumā atrodas izglītības iestādes, ārstniecības pakalpojumi, pārtikas veikali un ikdienas pakalpojumu objekti.

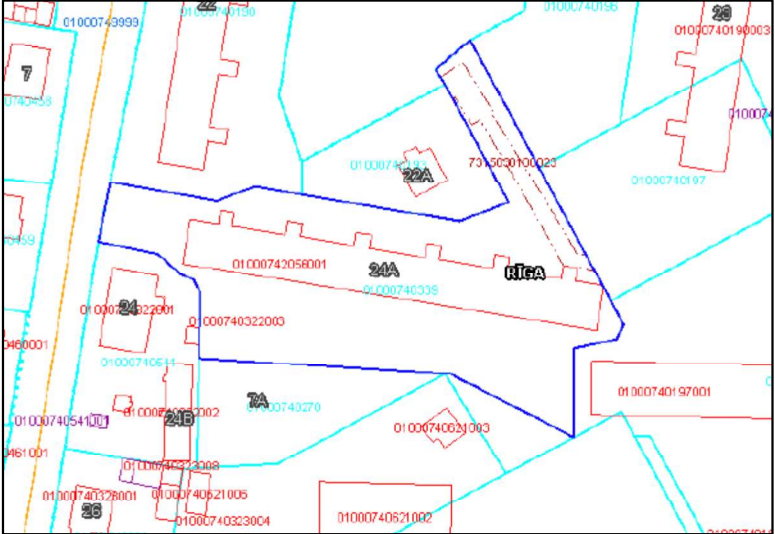
Sabiedriskais transports pieejams īsa gājiena attālumā. Tuvākās pieturas atrodas Vaiņodes ielas, Bērzupe ielas, Vienības gatves un Valdeķu ielas apkārtnē, aptuveni 200–400 m attālumā no vērtējamā objekta. No tām pieejami autobusu un trolejbusu maršruti uz Rīgas centru un citām Pārdaugavas apkaimēm.

- līdz tuvākajai sabiedriskā transporta pieturai — ~200–400 m;
- līdz Rīgas 2. slimnīcai — ~300–600 m;
- līdz tuvākajiem pārtikas veikaliem — ~300–700 m;
- līdz izglītības iestādēm — ~500–800 m;
- līdz Vienības gatvei — ~300–500 m;
- līdz Rīgas centram — ~4–5 km.

Pieklūšana vērtējamajam objektam iespējama pa asfaltētu ielu tīklu. Autotransporta novietošanai izmantojamas ielu malas un dzīvojamās apbūves iekšpagalmu stāvvietas.

Kopumā atrašanās vieta vērtējama kā laba dzīvojamai funkcijai, ņemot vērā attīstītu infrastruktūru, sabiedriskā transporta pieejamību un ērtu savienojumu ar Rīgas centru.

4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Ēka: ekspluatācijas uzsākšanas gads konstruktīvais risinājums (sērija) stāvu skaits ēkā lifts kāpņu telpas stāvoklis ēkas ārdurvis tehniskais stāvoklis kopumā dzīvojamai mājai funkcionāli saistītie zemes gabali	1974. Lietuviešu pr. 5 Nav Apmierinošs Koka ar kodu atslēgu Labs Ietilpst vērtējamā objekta sastāvā:
Dzīvoklis: Telpu grupas kadastra apzīmējums stāvs ēkā	 01000742056001034 2

novietojums ēkā
dzīvojamo istabu skaits
telpu eksplikācija

Vidusdaļā
2

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Pietība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.5	2.5	2.5	17.3	-
2	Galtenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	2.5	2.5	4.5	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	2.5	2.5	2.0	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	2.5	2.5	0.8	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	2.5	2.5	6.9	-
6	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.5	2.5	2.5	12.2	-
7	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	0.0	-	-	2.7	-

Telpu grupas plāns
kopējā platība

ZG – 46,4 m²

inženierkomunikācijas

Kadastrs.lv – 46,4 m² (ārtelpu: 2,7 m²)

Komunikāciju veids	Centrālie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Ūdensvads	X	-
Kanalizācija	X	-
Apkure	X	-
Gāze	X	-

Patvajīgas celtniecības pazīmes
iekštelpu raksturojums

Nav

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī (t.sk. demontēta santehnika, iekšējās durvis, rozetes/slēdži, lampas). Vērtētājam neizdevās iekļūt dzīvojamās ēkas trepju telpā. Tiek pieņemts, ka dzīvokļa ārdurvis ir koka (apmierinošā stāvoklī). Tiek pieņemts, ka visi dzīvokļa logi ir koka (apmierinošā stāvoklī).

tehniskais stāvoklis kopumā

Slikts

5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 29. jūlijā.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Tāpēc par vērtēšanas bāzi šim novērtējumam tiek ņemta pirmās kategorijas bāze (saskaņā ar LVS 401:2013, p.3.11.3), kas raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū – tātad Tirgus vērtība.

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

- **Tirgus ekspozīcijas risks** - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.
- **Fiziskā stāvokļa faktors** (vērtētājs nevarēja iekļūt iekšējās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.
- **Laika un nenoteiktības faktors** - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.
- **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 izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.
- **Papildus izmaksu faktors** - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- **u.c.**

tādējādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

DEFINĪCIJAS:

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.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.12. 1./

Piespiedu pārdošana.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, 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.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.19. 1./

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. Ja šie apstākļi nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

/Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.19. 2./

Vērtība tiek noteikta eiro.

5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 4./

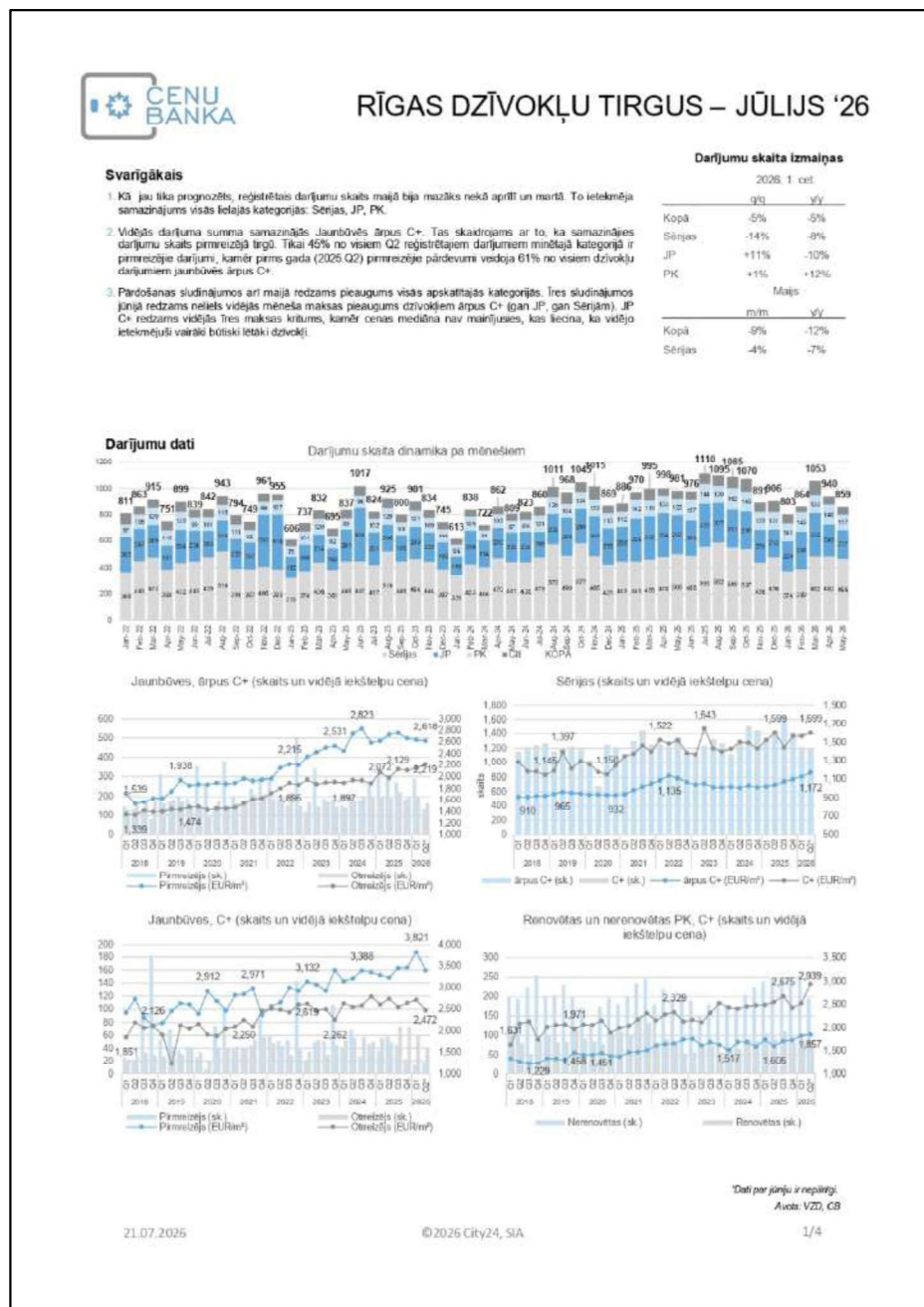
Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **dzīvojamās telpas (dzīvoklis)**.

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Analizējot Rīgas apkaimēs izvietoto dzīvokļu tirgu Sērijuveida dzīvojamās mājās (īpaši pētīts 2-istabu dzīvokļu Lietuviešu sēijas ēkā, Ziepniekkalnā).

Tirgus apskats – cenubanka.lv:



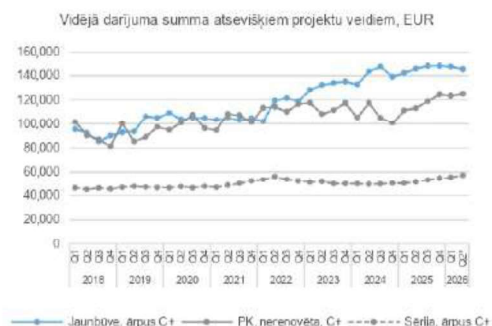
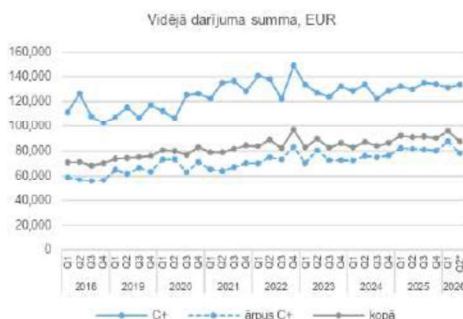
Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2026. aprīlis – 2026. jūnijs

Lielākie jūnijā reģistrētie darījumi**

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Pīlādžu mājas	Ziepniekkalns	29	3.7	2,490	52	Strēlnieku 5	900,000	199	4,530
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	22	3.3	2,460	62	Kuģu 28	750,000	135	5,550
Šefela Nams	Centrs	18	2.3	3,040	34	Vesetas 6	675,000	156	4,310
Deglava						Antonijas 20	550,000	132	4,160
Gleznatāju rezidence	Plavnieki	12	1.5	2,380	54	Eksporta 8	500,000	214	2,330
Lāčplēša 36	Centrs	11	1.5	3,550	42				

**Nefek rādītājs zīmē saistīto pušu darījumus.

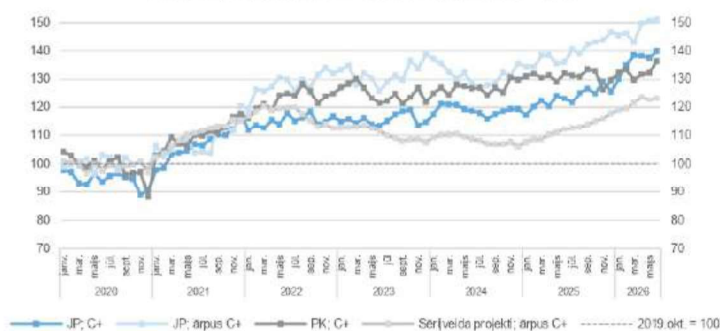


*Dati par jūnijā ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

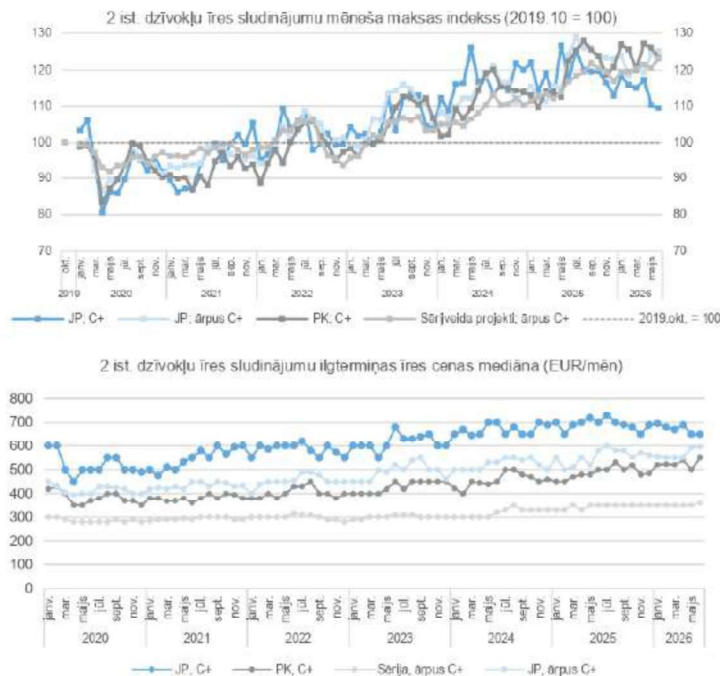
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVĪSTABU DZĪVOKĻI			
		Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y	Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	440	435	-1%	-2%	680	675	-1%	-6%
	JP					655	730	11%	0%
Agenskalns	Sērja	305	345	13%	5%	465	425	-9%	6%
Iļģuciems	Sērja	310	315	2%	21%	355	375	6%	19%
	JP					560	575	3%	3%
Imanta	Sērja	295	295	0%	0%	335	365	9%	6%
Jugla	Sērja	300	310	3%	9%	355	385	8%	8%
Kengarags	Sērja	290	300	3%	9%	330	335	2%	10%
Mežciems	Sērja	295	290	-2%	4%	410	400	-2%	25%
	JP					660	660	0%	16%
Pļavnieki	Sērja	295	295	0%	9%	360	400	11%	16%
	JP					580	565	-3%	1%
Purvciems	Sērja	315	305	-3%	9%	370	375	1%	-1%
Sarkandaugava	Sērja	290	320	10%	16%	325	345	6%	5%
	JP					665	630	-5%	6%
Teika	Sērja	305	315	3%	7%	410	375	-9%	-6%
Vecmīlgrāvis	Sērja	290	260	-10%	4%	310	335	8%	24%
Ziepniekkalns	Sērja	300	295	-2%	-3%	300	360	8%	-8%
	JP					590	540	-8%	11%
Zolitūde	Sērja	340	325	-4%	10%	395	415	5%	11%
Rīga	JP	400	405	1%	4%	620	620	0%	-2%
Rīga	Sērja	300	305	2%	9%	370	375	1%	6%

Avots: sludinājumi, CB

21.07.2025

© 2025 City24, SIA

3/4

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- Attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- Inženierkomunikācijas;
- Izvietojums ēkā (2.stāvs)
- Funkcionāli saistītais zemes gabals IR vērtējamā objekta sastāvā;

Negatīvie faktori:

- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (pieņemtais).

5.5 VĒRTĒŠANAS PIIejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

➤ Ienākumu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā, jo ienākumi no dzīvokļu īres maksām pašlaik neraksturo tā objektīvu tirgus vērtību
➤ Izmaksu pieeja	netiek izmantota šajā vērtējumā. lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama, jo dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi
➤ Tirgus pieeja	tiek izmantota šajā vērtējumā

5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIIEJA

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.

/LVS 401:2013 p.3.21.1./

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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

/LVS 401:2013 p.3.21.2./

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļa kadastrs.lv norādītā kopējā platība (bez ārtelpām).

Salīdzinošo dzīvokļu 1 m² cena tiek koriģēta, izmantojot dažādus kritērijus (darījuma apstākļi, īpašumtiesības, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikācijas, telpu plānojums, ēkas novietojums pilsētā, autotransporta piebraukšana u.c.) – paaugstinot kopējo vērtējamā objekta cenu (+%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir vērtīgāks un pazeminot cenu (-%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir mazvērtīgāks.

Summējot visas korekcijas tiek iegūta koriģētā 1 m² cena katram salīdzināmajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģēto vidējo 1 m² cena tiek reizināta ar vērtējamā objekta dzīvokļa platību, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas iegūta ar šo pieeju.

Salīdzinošo objektu raksturojums:



Darījuma ID: 2261737; PDF kopijas datums: 03-08-2026

Vaiņodes iela 24A - 79, Rīga (Darījums, avots: VZD)

Cena: 42 500 € (912 €/m², iekštelpām 968 €/m²)

Darījuma datums: 23/01/2026

46.6 m² (ārtelpas 2.7 m²)

2 istabas

2/5 stāviem

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

Objekts: Dzīvoklis; Lietuviešu vecais projekts

Būves ārsienu materiāls: Vieglsbetons

Iegādātās domājamās daļas:

- telpām: 1/1
- būvei: 466/41263

Kadastra nr.: 01009191810

Vaiņodes iela 24A, Rīga (Ziepniekkalns) (Sludinājums, avots: city24)

Cena: 45 000 € (957 €/m²)

Sludinājuma datums: 02/01/2026

47.0 m²

2 istabas

2/5 stāviem

Objekts: Dzīvoklis;

Būves ārsienu materiāls:

Kadastra nr.:

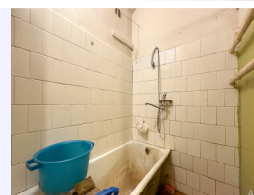
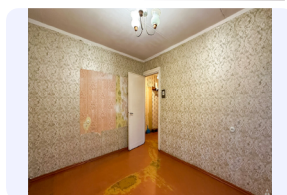
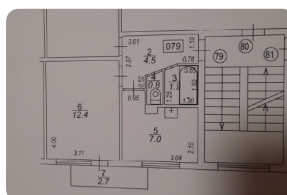
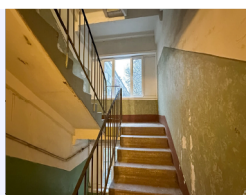
Sludinājuma teksts

Pārdošanā gaišs 2 istabu dzīvoklis ar balkonu klusā un zaļā apkaimē Rīgā, Vaiņodes ielā 24A.

Dzīvoklis ir saulains, ar ērtu plānojumu un lielisku potenciālu ierīkošanai pēc jaunā īpašnieka vēlmēm. Īpašums ir pilnībā atbrīvots un gatavs tūlītējai nodošanai.

Zeme zem mājas ir īpašumā. Uz dzīvokļa īpašumu nav parādu un apgrūtinājumu. Māju apsaimnieko Rīgas Namu pārvaldnieks, komunālie maksājumi ziemas periodā ir ap 160 EUR, vasarā ap 80 EUR.

Māja atrodas mierīgā, zaļā dzīvojamā rajonā ar ļābi attīstītu infrastruktūru – tuvumā sabiedriskā transporta pieturas, veikali, skolas un bērnudārzi, kā arī zaļās zonas atpūtai. Ērta satiksme ar pilsētas centru un citiem Rīgas rajoniem.



Kopiju sagatavoja: Ģirts Spēlmanis

<http://cenubanka.lv/lv/object/2261737>

Vaiņodes iela 22 - 49, Rīga (Darījums, avots: VZD)

Cena: 42 000 € (899 €/m², iekštelpām 952 €/m²)

Darījuma datums: 20/01/2025

46.7 m² (ārtelpas 2.6 m²)

2 istabas

2/5 stāviem

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

Objekts: Dzīvoklis; Lietuviešu vecais projekts

Būves ārsienu materiāls: Dzelzsbetons

Iegādātās domājamās daļas:

- telpām: 1/1

- būvei: 467/34529

Kadastra nr.: 01009177116

Vaiņodes iela 22, Rīga (Ziepniekkalns) (Sludinājums, avots: ss)

Cena: 42 500 € (904 €/m²)

Sludinājuma datums: 06/12/2024

47.0 m²

2 istabas

2/5 stāviem

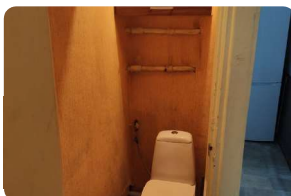
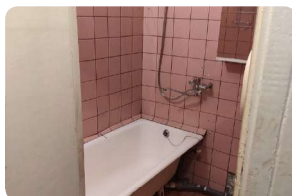
Objekts: Dzīvoklis; Lietuviešu projekts

Būves ārsienu materiāls: Paneļu

Kadastra nr.:

Sludinājuma teksts

Silts, kluss dzīvoklis. Ērta satiksme, veikali, skola, bērnu dārzs. Labs ozolkoka parkets, pakešu logi, labas ārdurvis.



Vaiņodes iela 24A - 16, Rīga (Darījums, avots: VZD)

Cena: 48 000 € (1 101 €/m², iekštelpām 1 101 €/m²)

Darījuma datums: 11/12/2025

43.6 m² (ārtelpas 0.0 m²)

2 istabas

1/5 stāviem

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

Objekts: Dzīvoklis; Lietuviešu vecais projekts

Būves ārsienu materiāls: Vieglobetoni

Iegādātās domājamās daļas:

- telpām: 1/1

- būvei: 436/41263

Kadastra nr.: 01009950486

Vaiņodes iela 24a, Rīga (Ziepniekkalns) (Sludinājums, avots: ss)

Cena: 49 000 € (1 114 €/m²)

Sludinājuma datums: 27/11/2025

44.0 m²

2 istabas

1/5 stāviem

Objekts: Dzīvoklis; Lietuviešu projekts

Būves ārsienu materiāls: Paneļu

Kadastra nr.:

Sludinājuma teksts

Pārdošanā nonācis mājīgs, remontēts dzīvoklis tuvajā Ziepniekkalnā.

+ Divas izolētas istabas

+ Jaunie logi un radiatori

+ Vidējie rēķini vasarā ap 100 EUR un ziemā ap 200 EUR

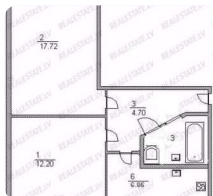
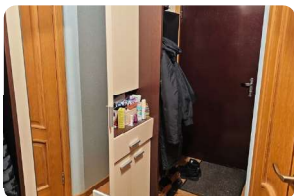
+ Dzīvoklis nav stūra

+ Dzīvoklis tiks pilnībā atbrīvots, izņemot virtuves iekārtu un sanmezglu, kas paliks dzīvoklī

+ Divas ieejas durvis

+ Bez maksas stāvvietā auto pagalmā un uz ielas

+ Lieliska lokācija – sabiedriskā transporta pietura uz Ģimnastikas ielas 250m, uz Vienības gatves -450m, 2. slimnīca 250m, 3 bērnu dārzi viena kilometra attālumā, 47. Vidusskola 1km, Maxima 500m, lielā Maxima uz Vienības gatves 1km, Rīga Plaza 2km attālumā
Продаётся уютная, отремонтированная квартира в Зиепниекалнсе. [...]



Aprēķini (tirgus vērtība):

Salīdzinājamie objekti	A		B		C		VO	
	Vaiņodes iela 24A - 79, Rīga, LV-1058		Vaiņodes iela 22 - 49, Rīga, LV-1058		Vaiņodes iela 24A - 16, Rīga, LV-1058		Vaiņodes iela 24A - 34, Rīga, LV-1058	
parametri	1058		1058		1058		1058	
Informācijas avots	VZD NITIS dati		VZD NITIS dati		VZD NITIS dati			
Cena, EUR	43 500		42 000		49 000			
Cena, EUR (dzīvoklis)	42 500		42 000		48 000			
Cena, EUR (zeme zem ēkas)	1 000		0		1 000			
Darījuma / Sludinājuma datums	23/01/2026		20/01/2025		11/12/2025			
Darījums / Sludinājums	Tirgus darījums		Tirgus darījums		Tirgus darījums			
Aprēķinu platība, m2	43,90		44,10		43,60		43,70	
Dzīvokļa platība, m2	46,60		46,70		43,60		46,4	
Ārtelpas, m2	2,70		2,60		0,00		2,7	
Cena, EUR/m2	968		952		1101			
Darījuma apstākļi, %	0%		0%		0%			
komentārs:	Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos		Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos		Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos			
Tirgus izmaiņas, %	0%		3%		0%			
Laiks kopš darījuma	6 mēneši		18 mēneši		7 mēneši			
komentārs:	Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu		Šī segmenta tirgū novērots cenu PIEAUGUMS kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu		Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu			
koriģētā cena, EUR/m2	968		981		1101			
kritēriji	salīdzināts tiek Vērtējamais objekts pret Salīdzināmo objektu							
Novietojums pilsētā (makro)	Rīga, Ziepniekkalns		Rīga, Ziepniekkalns		Rīga, Ziepniekkalns		Rīga, Ziepniekkalns	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Novietojums apkaimē (mikro)	iekšpagalmā		iekšpagalmā		iekšpagalmā		iekšpagalmā	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Ēkas sērja / projekts	Lietuviešu vecais pr.		Lietuviešu vecais pr.		Lietuviešu vecais pr.		Lietuviešu vecais pr.	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Novietojums ēkā	2/5 stāvs		2/5 stāvs		1/5 stāvs		2/5 stāvs	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		5%		labāks	
Trepjutelpas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs		Apmierinošs		Apmierinošs		Apmierinošs	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slihts		slihts		apmierinošs		slihts	
Dzīvokļa platība	0%		vienlīdzīgi		-10%		sliktāks	
Dzīvokļa platība	m2 pret VO: 0,20		m2 pret VO: 0,40		m2 pret VO: -0,10		aprēķinu platība: 43,7 m2	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Ārtelpas, m2	2,70		2,60		0,00		2,70	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		2%		labāks	
Ipašumtiesības (zeme)	IR īpašumā		IR īpašumā		IR īpašumā		IR īpašumā	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Dzīvokļa plānojums	Racionāls, optimāla platība		Racionāls, optimāla platība		Racionāls, optimāla platība		Racionāls, optimāla platība	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Inženierkomunikācijas	Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A		Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A		Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A		Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A	
Vietējās: -								
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Autostāvvietu/Noliktava	Nav		Nav		Nav		Nav	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Papildus aprīkojums	Nav		Nav		Nav		Nav	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
Patvaļīga būvniecība	NAV		NAV		NAV		Pieņemts, ka NAV	
korekcija, %	0%		vienlīdzīgi		0%		vienlīdzīgi	
KOPĒJĀ KOREKCIJA, %	0%		0%		-3%			
KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m2	968		981		1068			
svara koeficients, %	33%		33%		33%		100%	
VIDEJĀ SVĒRTĀ CENA	1006		TIRGUS VĒRTĪBA, EUR		44 000			
EUR/m2								

5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

Aprēķini:

Vērtētājs piespiedu pārdošanas vērtību nosaka vērtējamam objektam noteikto tirgus vērtību koriģējot ar izsolei raksturīgiem riskiem, kas būtībā ir vērtību pazeminoši faktori

Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība:		EUR 44 000
Riski/kritēriji	korekcija	
Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.	5%	EUR 2 200
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekštelpās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	5%	EUR 2 200
Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekštelpās) - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.	0%	EUR 0
Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	5%	EUR 2 200
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 izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	5%	EUR 2 200
Papildus izmaksu faktors - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	5%	EUR 2 200

Kopējā korekcija: 25% EUR 11 000

Piespiedu pārdošanas vērtība: EUR 33 000

6. SLĒDZIENS

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja. Atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2026. gada 29. jūlijā visiespējamākā vērtējamā objekta:

piespiedu pārdošanas vērtība ir 33 000 EUR
(TRĪSDESMIT TRĪS TŪKSTOŠI EIRO)

Es zemāk parakstīties apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaite analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitei pieņemumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

Sertificēts vērtētājs:

Ģirts Spēlmanis

Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.112
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

1. Vērtētājs pieņem, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts vērtējuma atskaitē.
3. Vērtējuma atskaitē sniegtā informācija ir uzskatāma par ticamu, tomēr vērtētājs neuzņemas atbildību par tās precizitāti, jo nav speciālu garantiju tās ticamībai. Informācijas precizitāte ir atkarīga no klienta iesniegtās informācijas pareizības.
4. Vērtētājam nevar prasīt dot liecību tiesā, saistībā ar vērtējamā objekta vērtējumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
5. Šai vērtējuma atskaitē piedāvātais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājiem iztēloties vērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
6. Vērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma atskaitē teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
7. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējuma atskaitē ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
8. Zemes virsma un augsnes apakškārtā šķiet cieta un stingra. Toties vērtētājs negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārtā var nosēsties.
9. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
10. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējuma atskaiti, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
11. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz vērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē vērtējamo objektu, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējuma atskaitē.
12. Ne visa vērtējuma atskaite, ne daļa tās satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par salīdzināmajiem skaitļiem un informācijas izpaušanas vietām) nedrīkst tikt izplatīti publiski pa reklāmām, ziņu raidījumiem, pārdošanas organizācijām vai citiem masu informācijas sakaru līdzekļiem bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
13. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
14. Vērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību (ja vien tas speciāli nav norādīts vērtējuma atskaitē). Vērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā vērtējamā objekta vērtība var mainīties