ATSKAITE PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒŠANU

PRIME EXPERTS
NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĒŠANA

Adrese: Ausekļa iela 4 - 14A, Rīga, LV-1010



prg.lv
vertesana@prg.lv
+371 22006653

PRIME EXPERTS
NEKUSTAMO ĪPAŠUMU VĒRTĒŠANA

Nr. 29/09/26/4-3 2026. gada 29. septembrī

LR Rīgas Apgabaltiesas Iecirknis Nr.81
Zvērinātam Tiesu Izpildītājam
Andrim Sporem

Saskaņā ar Jūsu 11.09.2026. pieprasījumu Nr.25534/081/2026-NOS izpildu lietā Nr. 01626/081/2025, mūsu savstarpējo vienošanos un darba uzdevumu, mēs esam veikuši nekustamā īpašuma **Ausekļa iela 4 - 14A, Rīga, LV-1010, kadastra Nr. 01009271968,** novērtējumu.

Darba uzdevums bija noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas dienā, ņemot vērā zemāk atskaitē minētos nosacījumus un pieņēmumus. Novērtēšanas atskaite paredzēta Tiesu izpildītāja izsoles rīkošanai**.** Vērtējums nevar tikt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez vērtētāju rakstiskas atļaujas.
Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins tiek veikts pamatojoties un mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver ziņas par vērtējamo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā.

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **Ausekļa iela 4 - 14A, Rīga, LV-1010, kadastra Nr. 01009271968,** kas vērtēšanas dienā sastāv no noliktavas telpas ar kopējo platību 6.1 m^2, saskaņā ar LR VZD datiem, un kopīpašuma 61/62124 domājamām daļām no ēkas un zemes gabala, aprēķinātā visvairāk iespējamā

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2026. gada 16. septembrī, ir:
• 4 900 EUR *(četri tūkstoši deviņi simti eiro),*
ar pārdošanas termiņu līdz 3 (trīs) mēnešiem.

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.

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

Priecājamies par iespēju ar Jums sadarboties!

Ar cieņu,
SIA “PRIME Experts” valdes priekšsēdētāja S.Rubina

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

Atzinums par nekustamā īpašuma novērtējumu 1.lpp.
1. Nekustamā īpašuma saīsināts apraksts 3.lpp.
2. Īpašuma detalizēts raksturojums 4.lpp.
NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIZUĀLAIS MATERIĀLS 5.lpp.
3. Īpašuma atrašanās vieta 6.lpp.
NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 7.lpp.
4. Labākais izmantošanas veids 9.lpp.
5. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu 11.lpp.
6. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts 11.lpp.
7. Tirgus vērtības definīcija 12.lpp.
8. Īpašuma vērtējums 13.lpp.
9. Slēdziens 19.lpp.
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 20.lpp.
GALVENIE IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 21.lpp.
PIELIKUMI **Error! Bookmark not defined.**.lpp.

ATSKAITE PAR NOLIKTAVAS TELPAS NOVĒRTĒŠANU

1. Nekustamā īpašuma saīsināts apraksts

Novērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums **Ausekļa iela 4 - 14A, Rīga, LV-1010, kadastra Nr. 01009271968,** kas vērtēšanas dienā sastāv no noliktavas telpas ar kopējo platību 6.1 m^2, saskaņā ar LR VZD datiem, un kopīpašuma 61/62124 domājamām daļām no ēkas un zemes gabala – turpmāk tekstā „īpašums"/ „vērtējamais īpašums"
Kadastra numurs	**01009271968**
Telpu grupas kadastra apzīmējums	01000110115001012
Zemes gabala kadastra apzīmējums	01000110115
Īpašuma tiesības uz īpašumu	KK Invest, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003724401
Esošais izmantošanas veids	Noliktavas telpa
Labākais izmantošanas veids	Noliktavas telpa
Īpašuma juridiskais apraksts	Noliktavas īpašums ir reģistrēts Rīgas pilsētas tiesā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22636 - 14A
Vērtējuma pasūtītāji	**LATVIJAS REPUBLIKAS RĪGAS APGABALTIESAS IECIRKNIS Nr. 81 ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS ANDRIS SPORE**
Vērtējuma pasūtīšanas mērķis	Vērtējums sagatavots iesniegšanai **Latvijas Republikas Rīgas apgabaltiesas iecirknim Nr. 81**
Vērtējuma uzdevums	Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana atbilstoši situācijai vērtēšanas dienā
Apskates/vērtēšanas datums	2026. gada 16. septembrī
Īpašuma apskati veica	Sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Kitija Granta, piedaloties īpašnieka pārstāvim
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 29. septembrī
Vērtējuma sagatavošanā izmantotie dokumenti	1. Zemesgrāmatas nodalījuma izraksts; 2. Informatīvā kadastra izdruka; 3. ESG parametru apkopojums.
Nomas līgumi	Nav zināmi
Apgrūtinājumi un ķīlas	Noteikts aizliegums bez UAB SME CAPITAL 3, reģistrācijas Nr. 305228886 Lietuvā, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2022.gada 28.decembra hipotēkas līgums Nr.CP3PSLV/2021-09-28/01/L5. Atzīme - vērsta 385996,69 EUR piedziņa. Piedzinējs: SE "Capitalia", reģistrācijas numurs Pamats: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 9.jūlija izpildu raksts lietā Nr.3-12/16768-25/78, zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores 2025.gada 16.jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.10400/081/2025-NOS. Atzīme - vērsta 2787.66 EUR un 0.15% dienā piedziņa. Piedzinējs: CROWDESTATE AS, reģistrācijas Nr.14773059 Igaunijā. Pamats: Eiropas Padomes 2026.gada 3.jūlija apliecība spriedumam civillietās un komerclietās, zvērinātas tiesu izpildītājas Baibas Baltās 2026.gada 13.augusta nostiprinājuma lūgums Nr.19191/080/2026-NOS. *Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīva no šiem apgrūtinājumiem, aizliegumiem un ķīlām.*
Piezīmes	Vērtētājam nav pieejama noliktavas telpas kadastrālās uzmērīšanas lieta.

INFORMĀCIJA PAR ĒKU UN NOLIKTAVAS TELPU					
Sērija / tips	Pirmskara laika / renovēta	**Ēkas celšanas gads**	1900.g.	**Lifts**	Nav
Stāvu skaits	7	**Kāpņu telpa**	Koplietošanas telpas labā tehniskā stāvoklī, uzstādīti PVC logi. Ārdurvis koka, slēdzamas ar koda atslēgu.		
Pamati **Ārsienas** **Jumts**	Ķieģeļu mūris Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu				
Noliktavas kopējā platība **Telpu skaits** **Griestu augstums** **Stāvs**	6.1 m^2 saskaņā ar VZD kadastra datiem 1 3.35 m 3/7				
Noliktavas telpas tehniskais stāvoklis	Vērtēšanas dienā noliktavas telpa ir labā stāvoklī, tehniskais un estētiskais stāvoklis ir labs.				
Ēkas energoefektivitāte	Klase: C				
Elektroapgāde **Ūdens apgāde** **Kanalizācija** **Gāzes apgāde** **Apkure** **Ēkas tehniskais stāvoklis**	centralizēta centralizēta centralizēta centralizēta pilsētas centralizēta apkures sistēma Ēka ir celta 1900. gadā, Pirmskara laika / renovēta. Mājas un koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis kopumā ir labs, kāpņu telpā tika uzstādīti PVC logi.				

2. Īpašuma detalizēts raksturojums

Noliktavas telpas īss apraksts:
Īpašums atrodas Pirmskara laika / renovēta projekta 7 stāvu ēkas 3. stāvā. Noliktavas telpas kopējā platība 6.1 m^2. Noliktavu telpu augstums 3.35 m. Noliktavas telpā nav pieejama ūdensapgāde, kanalizācija. Noliktavas telpā atrodas ūdensapgādes, elektroapgādes un siltuma patēriņa skaitītāji, ventilācijas sistēma. Noliktavas telpas ieejas durvis ir koka.

Zeme **ir** īpašuma sastāvā:

Adrese	Kadastra apzīmējums	Platība (ha)	Domājamās daļas
Ausekļa iela 4, Rīga, LV-1010	01000110115	0.1544	61/62124 – Noliktavas telpas īpašumam



Kopumā noliktavas telpa vērtēšanas dienā ir labā tehniskā stāvoklī un atbilst mūsdienu prasībām. Koplietošanas telpu stāvoklis ir labs, PVC logi. Kāpņu telpas durvis aprīkotas ar koda atslēgu. Apkures veids – centralizētā pilsētas. Ieejas durvis ir koka. Noliktavas telpa atrodas ēkas vidusdaļā, ar ieeju no pagalma, telpā nav logi. Ierobežotas bezmaksas autostāvvietas iespējas.

Noliktavas telpu apdare:

	Materiāls	Stāvoklis
Sienas	Krāsotas	Labs
Griesti	Krāsoti	Labs
Grīda	Laminēts	Labs

Papildaprīkojums telpā: nav

Noliktavas telpu eksplikācija, balstoties uz VZD kadastra datiem:

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Noliktava priekš velosipēdiem un bērnu ratiņiem	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.35	-	-	6.1	-

Iekšējie inženiertīkli:

- apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls;
- siltumapgāde centralizētā.

NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA VIZUĀLAIS MATERIĀLS




Ēka un pieguļošā teritorija




Ēka un pieguļošā teritorija



Noliktavas telpas ārdurvis



Kāpņu telpa





Noliktavas telpa





Noliktavas telpa

3. Īpašuma atrašanās vieta

Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Klusajā Centrā, ielu kvartālā ko veido Sakaru, Ausekļa, Vidus, Elizabete ielas, dzīvojamo māju un darījuma apbūves rajonā. Apkārtējā apbūve pārsvarā ir pirmskara laika daudzdzīvokļu mājas, kā arī vairāku ēku pirmajos stāvos ir komerctelpas.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir labs. Pie ēkas iespējams novietot automašīnu. Piebraucamās ielas ir asfalta seguma un ir labā tehniskā stāvoklī.
Sabiedriskās nozīmes infrastruktūras objekti (izglītības un veselības aizsardzības iestādes, DUS, atpūtas vietas, stadions u.c.) atrodas līdz 1 km rādiusā ap novērtējamo īpašumu. Pie novērtējamā objekta atrodas Privātā pirmsskolas izglītības iestāde "Nova", dažādi ēdināšanas uzņēmumi.
Autobusu pietura atrodas aptuveni 300m attālumā no novērtējamā īpašuma uz Eksporta iela.
Piebraukšana pie ēkas iespējama ar personisko autotransportu, autostāvvieta atrodas daudzdzīvokļu mājas pagalmā, gar ielu un citām blakus esošām ielām.

NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





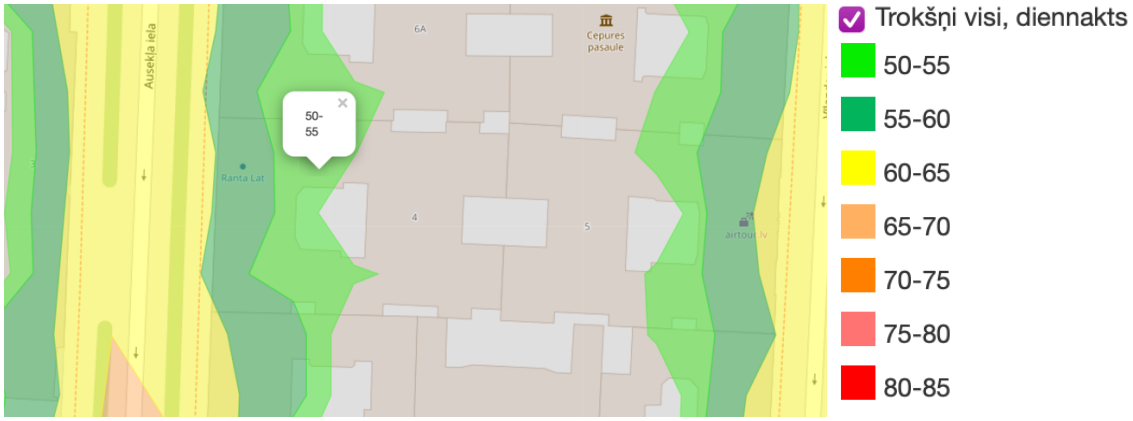


Avots: Jāņa Sēta©

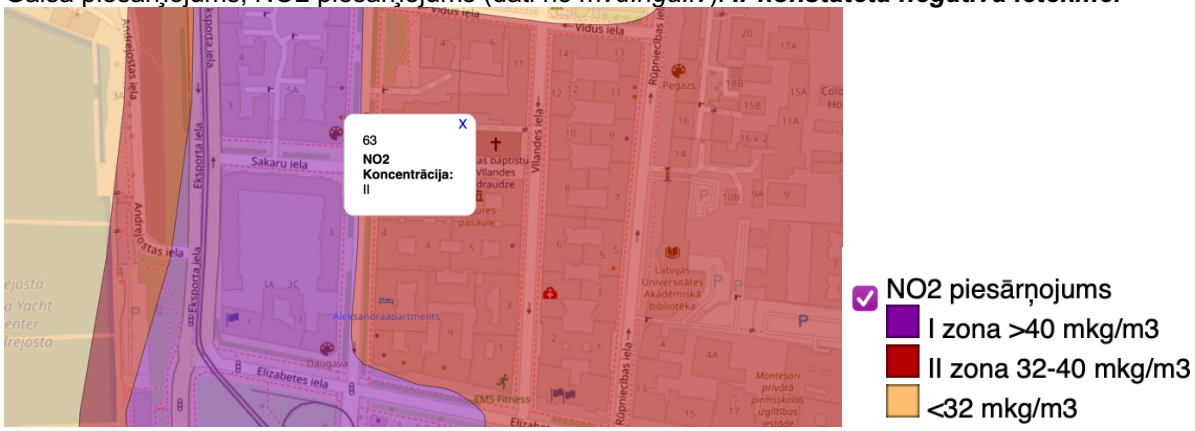
Energoefektivitātes rādītāji ēkai (dati no *georiga.lv*)



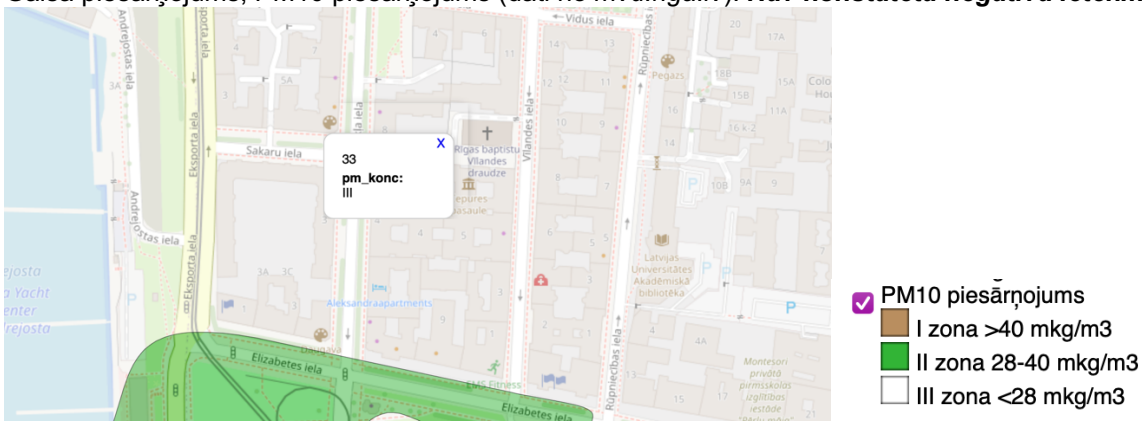
Trokšņu piesārņojums, diennakts (dati no *mvd.riga.lv*). ***Nav konstatēta negatīva ietekme.***



Gaisa piesārņojums, NO2 piesārņojums (dati no *mvd.riga.lv*). ***Ir konstatēta negatīva ietekme.***



Gaisa piesārņojums, PM10 piesārņojums (dati no *mvd.riga.lv*). ***Nav konstatēta negatīva ietekme.***



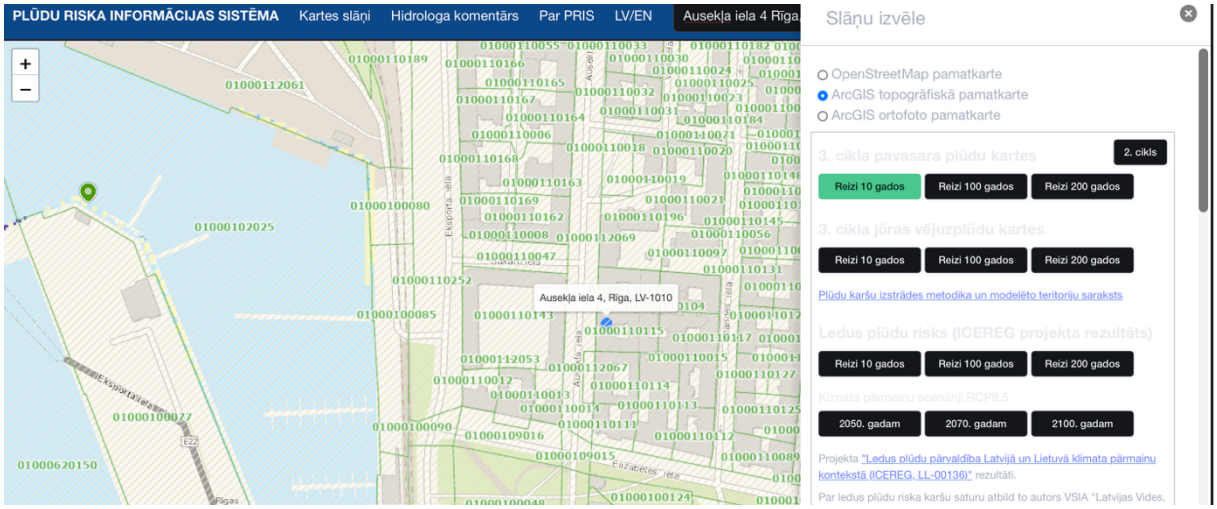
Plūdu riska un plūdu draudu kartes dati

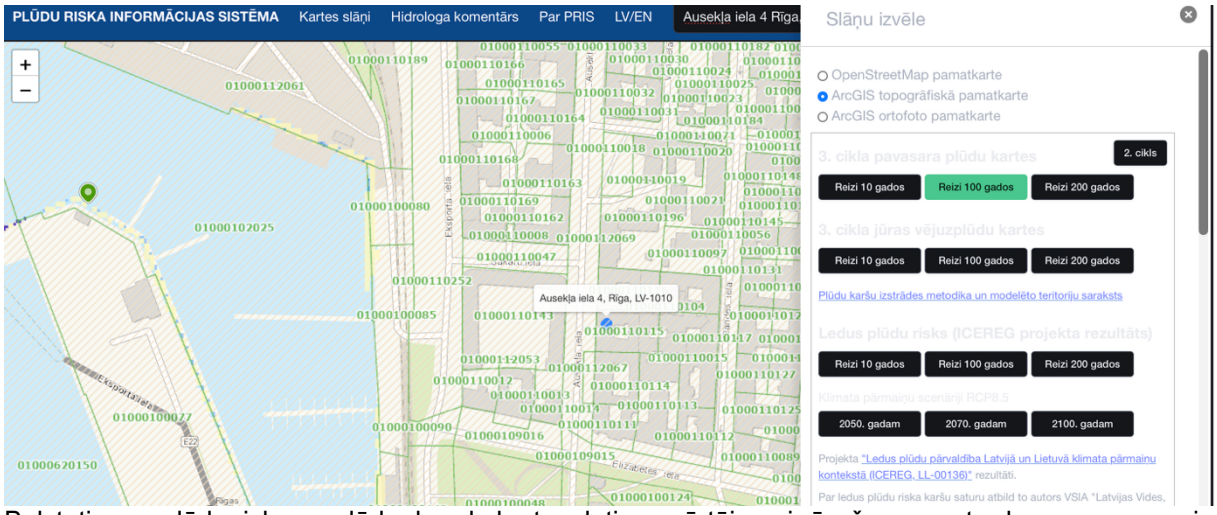
Plūdu kartēs sniedzamās informācijas saturu un veidu nosaka Ministru kabineta 2009. gada 24. novembra noteikumi Nr. 1354 “Noteikumi par sākotnējo plūdu riska novērtējumu, plūdu kartēm un plūdu riska pārvaldības plānu”.
Plūdu kartēs attēlotas pavasara plūdu un jūras vējuplūdu applūšanas riska zonas trīs plūdu riska scenārijiem:

- mazas varbūtības plūdi – ārkārtēji, ekstremāli plūdi, kas atkārtojas reizi 200 gados vai retāk;
- vidējas varbūtības plūdi – plūdi, kas atkārtojas reizi 100 gados vai retāk;
- lielas varbūtības plūdi – bieži plūdi, kas atkārtojas reizi 10 gados vai biežāk.

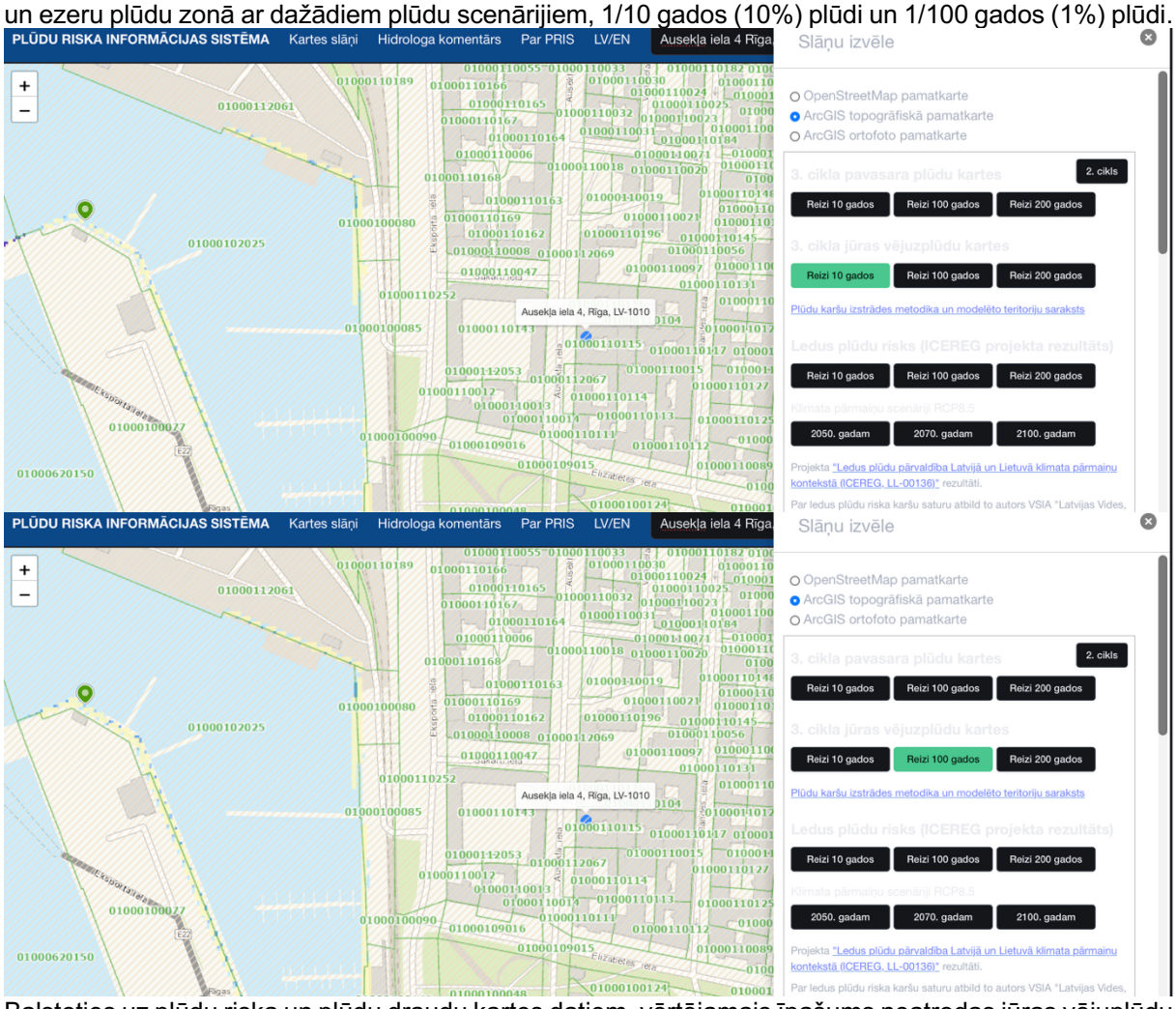
Iespējamo plūdu postījumu vietu kartes attēlo plūdu riskam pakļautās teritorijas platību, bet plūdu riska kartes attēlo plūdu iespējamās nelabvēlīgās sekas, piemēram, apdraudēto iedzīvotāju skaitu, apdraudēto infrastruktūru un apbūvi, potenciāli piesārņojošos objektus, apdraudēto kultūrvēsturisko mantojumu u.c.







Balstoties uz plūdu riska un plūdu draudu kartes datiem, vērtējamais īpašums neatrodas pavasara upju un ezeru plūdu zonā ar dažādiem plūdu scenārijiem, 1/10 gados (10%) plūdi un 1/100 gados (1%) plūdi.



Balstoties uz plūdu riska un plūdu draudu kartes datiem, vērtējamais īpašums neatrodas jūras vējuplūdu piekrastes zonā ar dažādiem plūdu scenārijiem, 1/10 gados (10%) plūdi un 1/100 gados (1%) plūdi.

4. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.*
Labākais izmantošanas veids novērtējamam īpašumam ir – **noliktavas telpa**.

5. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu

Pozitīvie faktori:
- sabiedriskā transporta pieturvietas un infrastruktūras objekti atrodas īpašuma tuvumā;
- labi piebraucamie ceļi;
- īpašums atrodas ēkas 3. stāvā;
- īpašumā ietilpst zemes domājamās daļas;
- noliktavas telpa atrodas renovētā ēkā;
- īpašums ir labā tehniskā stāvoklī.

Negatīvie faktori:
- ierobežotas bezmaksas autostāvvietas iespējas;
- paaugstināts gaisa piesārņojums, NO2 piesārņojums.

6. Nekustamā īpašuma tirgus situācijas īss apraksts

Komercīpašumu investīciju tirgū Latvijā 2025. gadā bija vērojama būtiska aktivitātes atjaunošanās pēc vēsturiski zemās aktivitātes 2024. gadā. Kopējais investīciju darījumu apjoms 2025. gadā sasniedza aptuveni 316 milj. EUR, vairāk nekā divkāršojot iepriekšējā gada līmeni. Investīciju aktivitāti galvenokārt veicināja vietējais kapitāls, stratēģiski pirkumi un gala lietotāju darījumi. Aptuveni 70% no kopējā investīciju apjoma veidoja desmit lielākie darījumi, un nozīmīga daļa investīciju tika veikta mazumtirdzniecības segmentā. Starptautisko investoru aktivitāte saglabājās ierobežota, savukārt vietējie investori un investīciju fondi tirgū darbojās aktīvāk.

Investoru noskaņojumu 2025. gadā pozitīvi ietekmēja finansēšanas nosacījumu uzlabošanās un procentu likmju samazināšanās, tomēr lēmumu pieņemšanā saglabājās piesardzība. Īpaši gada pirmajā pusē investoru loks lielākiem objektiem bija ierobežots, un tirgū dominēja darījumi ar īpašumiem vērtībā līdz 5 milj. EUR. Gada otrajā pusē aktivitāte būtiski palielinājās – pēc aptuveni 100 milj. EUR investīciju apjoma pirmajā pusgadā līdz trešā ceturkšņa beigām tas sasniedza jau aptuveni 240 milj. EUR.

Starp nozīmīgākajiem 2025. gada darījumiem minama tirdzniecības centra "Olimpia" iegāde par vairāk nekā 40 milj. EUR, DEPO veikala Krasta ielā atpirkšana par 24,4 milj. EUR, kā arī vairāki citi mazumtirdzniecības un komercobjektu darījumi. Gada nogalē INDEXO Real Estate Fund veica pārrobežu portfeļa darījumu, kura ietvaros tika iegādāts arī tirdzniecības centrs "Damme". Kopumā 2025. gadā viens no aktīvākajiem investoriem Latvijā bija INDEXO Real Estate Fund, kas iegādājās trīs īpašumus par kopējo summu virs 80 milj. EUR.

Biroju segmentā 2025. gadā saglabājās piesardzīga nomnieku aktivitāte. Rīgā gada laikā ekspluatācijā tika nodoti nepilni 28 tūkst. m² jaunu biroju platību, kas ir zemākais rādītājs pēdējo trīs gadu laikā. Kopējais iznomāto biroju platību apjoms sasniedza aptuveni 37 tūkst. m², salīdzinot ar vairāk nekā 50 tūkst. m² iepriekšējos gados. Vienlaikus gada laikā kopējais vakances līmenis samazinājās no 13,7% līdz 13,2%. Gada beigās A klases biroju nomas maksas Rīgā bija aptuveni 16–19 EUR/m² mēnesī, savukārt B1 klases birojiem – 11–15 EUR/m² mēnesī. A klases spekulatīvo biroju vakance saglabājās salīdzinoši augsta – aptuveni 18–19%.

Biroju tirgū turpinājās konkurence par kvalitatīviem nomniekiem, tomēr gada otrajā pusē bija vērojama arī pakāpeniska intereses palielināšanās. Uzņēmumi arvien vairāk pārskatīja attālinātā darba politiku, kas veicināja interesi par biroju telpām. Vienlaikus būtiska saglabājās ēku kvalitātes un energoefektivitātes nozīme – novecojušiem biroju objektiem nepieciešama modernizācija, elastīgāki nomas nosacījumi vai to funkcijas maiņa.

Mazumtirdzniecības telpu segmentā 2025. gadā kopumā saglabājās stabilitāte. Rīgas tirdzniecības centros nomas maksas būtiski nemainījās, savukārt vakance gada laikā samazinājās no aptuveni 5,5% līdz 5%. Gada beigās kvalitatīvu tirdzniecības centru telpu nomas maksas Rīgā bija aptuveni 23–40 EUR/m² mēnesī, bet augstas kvalitātes ielu tirdzniecības telpām – aptuveni 15–30 EUR/m² mēnesī. Tirgū turpinājās tirdzniecības centru telpu un konceptu pielāgošana, tostarp augšējo stāvu izmantošana ēdināšanas, sporta, izklaides un citu pakalpojumu funkcijām. Pieprasījums pēc kvalitatīvām mazumtirdzniecības telpām saglabājās, un tirgotāji arvien vairāk izskatīja paplašināšanās iespējas arī Latvijas reģionālajās pilsētās.

Industriālo un loģistikas īpašumu segmentā 2025. gadā pieprasījums saglabājās salīdzinoši stabils, taču iepriekšējos periodos ekspluatācijā nodotais jaunais piedāvājums palielināja konkurenci starp projektiem. Kopējais iznomāto industriālo platību apjoms Rīgas reģionā 2025. gadā bija aptuveni 120

tūkst. m², saglabājoties līdzīgā līmenī kā 2024. gadā. Vienlaikus spekulatīvajos projektos vakance gada laikā gandrīz dubultojās, gada beigās sasniedzot aptuveni 8%. Pieprasījumu veidoja ražošanas un industriālie uzņēmumi, kā arī ar aizsardzības un divējāda lietojuma nozarēm saistīti uzņēmumi un citi specifisku platību lietotāji.

Kopumā komercplatību nomnieki 2025. gadā saglabāja piesardzīgu pieeju jaunu saistību uzņemšanai. Lēmumu pieņemšanā būtiska nozīme bija ne tikai nomas maksai, bet arī kopējām telpu uzturēšanas izmaksām, ēkas energoefektivitātei, atrašanās vietai, klientu plūsmai un autostāvvietu pieejamībai. Tirgū saglabājās tendence rūpīgāk izvērtēt nomas nosacījumus un ilgāk pieņemt gala lēmumus.

Mājokļu tirgū 2025. gadā bija vērojama aktivitātes palielināšanās, ko būtiski veicināja EURIBOR likmju samazināšanās un finansējuma pieejamības uzlabošanās. Latvijā gada laikā tika reģistrēti aptuveni 28 tūkst. mājokļu darījumu, kas bija par 7,5% vairāk nekā 2024. gadā. Pircēju noskaņojums kļuva pozitīvāks, un tirgū pakāpeniski atgriezās daļa iepriekšējos gados atliktā pieprasījuma. Vienlaikus pircēji saglabāja racionālu pieeju, īpašu uzmanību pievēršot īpašuma uzturēšanas izmaksām, energoefektivitātei un kredīta maksājumu apmēram.

Dzīvokļu īres tirgus Rīgā 2025. gadā saglabājās aktīvs. Pieprasījumā nozīmīga bija īpašuma kvalitāte, energoefektivitāte, atrašanās vieta, aprīkojums un kopējās ikmēneša izmaksas. Gada nogalē Rīgā īrei bija pieejami aptuveni 3 100 dzīvokļu. Īrnieki kļuva prasīgāki attiecībā uz piedāvāto mājokļu kvalitāti un rūpīgāk izvērtēja kopējās dzīvošanas izmaksas.

Kopumā 2025. gads Latvijas nekustamā īpašuma tirgū vērtējams kā aktivitātes atjaunošanās periods pēc salīdzinoši piesardzīgā 2024. gada. Komercīpašumu investīciju apjoms būtiski palielinājās, savukārt finansējuma nosacījumu uzlabošanās veicināja gan investoru, gan mājokļu pircēju aktivitāti. Vienlaikus tirgus dalībnieki saglabāja piesardzību ģeopolitiskās situācijas un ekonomiskās nenoteiktības dēļ. Tirgū arvien lielāka nozīme ir kvalitatīviem, energoefektīviem un ilgtspējīgiem īpašumiem, savukārt vecākiem un mazāk efektīviem komercobjektiem pieaug nepieciešamība pēc rekonstrukcijas, modernizācijas vai funkcijas maiņas.

Gada laikā Rīgas Centrā ar noliktavu telpām notikuši 9 darījumi, cenu amplitūda bija 375 līdz pat 1429 EUR/kv.m., atkarībā no mājas tehniskā stāvokļa, telpu tehniskā stāvokļa, platības, plānojuma un apdares darbos izmantoto materiālu kvalitātes, telpu novietojuma ēkā, kā arī ēkas atrašanās vietas. Ss.com reklāmu portālā ir pieejami aptuveni 4 piedāvājumi Rīgas Centrā ar noliktavu telpām, kuru cenu robežas ir no 177 EUR/kv.m. līdz 1059 EUR/kv.m.

7. Tirgus vērtības definīcija (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.*

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un sociālie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlēta vērtējuma metodika.

Vērtējuma metodikas izvēle:
Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas metodes. Tās ir *tirgus (1), ieņēmumu (2)* un *izmaksu (3)* metodes.

Salīdzināmo darījumu jeb tirgus metode balstās uz vērtējamā īpašuma salīdzinājumu ar nesen pārdotiem vai pārdošanai sagatavotiem īpašumiem.

Vērtētāji savā darbā balstījās uz sekojošiem pieņēmumiem:

Pieņēmums Nr.1:	Potenciālais pircējs ir pircējs, kurš negrib maksāt par vērtējamo īpašumu vairāk, nekā maksā cits īpašums ar līdzvērtīgu noderīguma pakāpi.
Pieņēmums Nr.2:	Par salīdzināšanas standartvienību pieņemts noliktavas telpas platības 1 kv.m., uz kura pamata arī tiek veiktas visas turpmākās korekcijas.
Pieņēmums Nr.3:	Vērtējama īpašuma tirgus vērtības noteikšana neparedz salīdzināmo īpašumu koriģēto vērtību vidējās aritmētiskās vērtības aprēķinu. Dotais process pamatojas uz vērtētāju loģiskajiem pamatojumiem un secinājumiem.
Pieņēmums Nr.4:	Īpašums nav apgrūtināts ar īres vai nomas līgumiem.

Izmantojot Tirgus pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums, platība, apbūves tehniskais stāvoklis, inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums, īpašuma sastāvā esošā zemes gabala lielums, kā arī īpašuma pārdošanas/piedāvājuma laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, eksperti nosaka īpašuma vērtību.

Aprēķinot noliktavu telpu vērtību, izmantojot *Tirgus pieeju* salīdzināšanas gaitā tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo īpašumu vērtību ietekmējošie faktori:

- Darījuma apstākļi.
- Atrašanās vieta.
- Apkārtne.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
- Noliktavu platība.
- Noliktavu apgrūtinājumi.
- Aprīkojums.
- Stāvs kurā atrodas noliktavas.
- Piebraukšanas iespējas.
- Citi faktori.

Vērtējumā pielietojamo vērtēšanas metožu izvēle.

Izmaksu pieeja (metode) netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.

Ienākumu pieeja (metode) šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai mantu glabāšanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

Augstāk minētā informācija, kā arī vērtēšanas uzdevums liek izdarīt secinājumu, ka īpašuma vērtēšanai izmantojama Tirgus pieeja.

8. Īpašuma vērtējums

Izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu.

Salīdzināmo īpašumu īss raksturojums:

Salīdzināmais īpašums Nr.1	
Noliktavas telpas adrese	**Ausekļa iela 4 - 10A, Rīga**
Darījuma cena, EUR	10 000
Darījuma apstākļi	06/2026
Telpu kopējā platība m^2	7.00
Pārdošanas cena Eur/m^2	1429
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	Ir

Vizuālais materiāls	
Piezīmes	Noliktavas telpa atrodas 7 stāvu ēkas 5. stāvā. Tiek pieņemts, ka ir tehniski labā stāvoklī.

Salīdzināmais īpašums Nr.2	
Noliktavas telpas adrese	**Skolas iela 36A, Rīga**
Darījuma cena, EUR	22 000
Darījuma apstākļi	05/2026
Telpu kopējā platība m²	25.6
Pārdošanas cena Eur/m²	859
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	Ir
Vizuālais materiāls	
Piezīmes	Noliktavas telpa atrodas 5 stāvu ēkas -1. stāvā. Tiek pieņemts, ka ir tehniski labā stāvoklī.

Salīdzināmais īpašums Nr.3	
Noliktavas telpas adrese	**Vīlandes iela 8 - 8, Rīga**
Darījuma cena, EUR	10 000
Darījuma apstākļi	10/2023
Telpu kopējā platība m²	9.60
Pārdošanas cena Eur/m²	1042
Īpašumā zemes gabala domājamās daļas	Ir

Vizuālais materiāls	
Piezīmes	Noliktavas telpa atrodas 5 stāvu ēkas -1. stāvā. Tiek pieņemts, ka ir tehniski labā stāvoklī.

Avots: Cenubanka.lv

Aprēķinu tabula

Rādītāji	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais īpašums nr.1			Salīdzināmais īpašums nr.2			Salīdzināmais īpašums nr.3		
	Ausekļa iela 4 - 14A, Rīga	Ausekļa iela 4 - 10A, Rīga (Centrs)			Skolas iela 36A, Rīga (Centrs)			Vīlandes iela 8 - 8, Rīga (Centrs)		
Salīdzināmā īpašuma pārdevuma cena, EUR		10,000			22,000			10,000		
Telpu skaits	1	1			2			1		
Projekts (sērija)	Pirmskara laika / renovēta	Pirmskara laika / renovēta			Pirmskara laika			Pirmskara laika / renovēta		
Stāvs	3/7	5/7			-1/5			-1/5		
Telpu platība, m^2	6.10	7.00			25.60			9.60		
- t.sk. ārtelpas m^2	0.00	0.00			0.00			0.00		
Aprēķinos izmantotā dzīvokļa platība, m^2	6.10	7.00			25.60			9.60		
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m², bez ārtelpām	—	1,429			859			1,042		
Darījuma apstākļi		06/2026			05/2025			10/2023		
Korekcijas procents darījuma apstākļi		0%			0%			0%		
Korekcijas procents atbilstoši darījuma laikam - tirgus situācija		0%			3%			5%		
Korekcijas procents - īpašumā zemes gabala domājamās daļas		0%			0%			0%		
Darījuma apstākļu pārrēķinu procents		**0%**			**3%**			**5%**		
Atbilstoši darījumu apstākļiem koriģētā nosacītā cena, EUR/m^2, bez ārtelpām		1429			885			1094		
		Salīdzināmais īpašums attiecībā pret vērtējamo īpašumu								
Korekcijas rādītāji		%	EUR/m^2		%	EUR/m^2		%	EUR/m^2	
1. Ēkas novietojums pilsētā		0%	0	līdzvērtīgs	5%	44	sliktāks	0%	0	līdzvērtīgs
2. Pagalma / fasādes ēka		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
3. Telpu novietojums ēkā/lifts		0%	0	līdzvērtīgs	5%	44	sliktāks	5%	55	sliktāks
4. Piebraukšana		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
5. Apkārtējo objektu ietekme		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
6. Kopā korekcijas:		***0%***			***10%***			***5%***		
7. Ēkas tehniskais stāvoklis / renovēta / projekta sērija		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
8. Telpu tehniskais stāvoklis		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
9. Telpu platība (iekštelpu) m^2		0%	0	līdzvērtīgs	4%	35	sliktāks	0%	0	līdzvērtīgs
10. Ārtelpu platība m^2		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
11.Kopā korekcijas:		***0%***			***4%***			***0%***		
12. Apkure / energoefektivitāte		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
13.Papildaprīkojums / virtuves iekārta / santehnika		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
15. Dokumentācija/ pārbūves legalizācija		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
16. Citi faktori (telpu izmantošana)		-10%	-143	labāks	-5%	-44	labāks	-5%	-55	labāks
17. Interjers / apdarē izmantoto materiālu kvalitāte		0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs	0%	0	līdzvērtīgs
17. Kopā korekcijas:		***-10%***			***-5%***			***-5%***		
18. Visu korekciju summa		***-10%***			***9%***			***0%***		
Salīdzināmo īpašumu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR/m^2, bez ārtelpām		**EUR 1,286**			**EUR 965**			**EUR 1,094**		
Salīdzināmo īpašumu platības 1 m² vidējā koriģētā cena, EUR/m2, bez ārtelpām		**1,115**								
Dzīvokļa visiespējamākā tirgus vērtība, EUR		**EUR 7,000**								

Nekustamā īpašuma novērtējuma piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva tirgus nosacījumiem, un tā nevar tikt traktēta kā tirgus vērtība. Būtiskākie nosacījumi, kas atšķir piespiedu pārdevumu izsolē no pārdevuma atbilstoši brīva un konkurējoša tirgus nosacījumiem ir sekojoši:

1) tirgus ekspozīcijas laiks nav pietiekošs, lai atbilstu tirgus vērtībai;

2) tikai pircējs ir labprātīgs, bet pārdevējs ir spiests piekrist pārdošanai un pircējs to zina;

3) pircējs ne vienmēr ir zinošs, tāds, kas informēts par īpašumu atbilstoši tirgus vērtības definīcijas prasībām;

4) tirgus areāls var būt ierobežots, neatbilstošs pārdodamā īpašuma specifikai;

5) reklāma un marketings izmaksas var būt neatbilstoši tirgus vērtības prasībām.

No vērtēšanas teorijas viedokļa vērtētājiem ir būtiski apzināties, ka piespiedu pārdošanas gadījumi var izpausties darījumos ar nekustamiem īpašumiem, kas notikuši gan izsoļu ceļā, gan bez tām.

Vispārējā gadījumā, sakarā ar konkrētā pārdevuma cenu veidojošo pieņēmumu subjektīvo raksturu, vērtētājam izsoles darījuma cenu paredzēt ir grūti. Līdz ar to ir jāapzinās, ka prognozēta piespiedu pārdošanas vērtība ir daudz lielākā mērā aptuvens rādītājs kā tirgus vērtība.

Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām var aprēķināt divējādi: - vai nu tiešā veidā, izmantojot informāciju par līdzīga rakstura īpašumu pārdevumiem piespiedu izsolēs, vai arī netiešā veidā, aprēķinot izsolāmā īpašuma tirgus vērtību un pēc tam to koriģējot izsoles vajadzībām.

1. Ja ir uzkrāts un analizēts pietiekami liels informācijas apjoms par izsolēm, prognozējamo piespiedu pārdošanas vērtību var aprēķināt **tiešā veidā,** izmantojot salīdzināmo pārdevumu metodi. Korekcijai izmantojami gan parastie tirgus vērtību raksturojošie kritēriji (atrašanās vieta, lietošanas veids, tehniskais stāvoklis utt.), bet arī specifiskie, ar izsoli saistītie kritēriji.

2. Ja informatīvā bāze par līdzīgu īpašumu pārdevumiem izsolēs ir ierobežota vai nepietiekama, piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām aptuveni var prognozēt, vispirms visām vērtēšanas standartu un labas prakses prasībām atbilstoši aprēķinot izsolāmā īpašuma tirgus vērtību, kāda tā būtu, īpašumu nosacīti realizējot brīvā un konkurējošā tirgū. Tālāk seko ar konkrētā īpašuma izsoli saistīto papildus faktoru (risku) analīze, līdzīgi kā vērtējumos ar salīdzināmo pārdevumu metodi izdarot attiecīgas korekcijas aprēķinātajā tirgus vērtībā.

Ieteicamākais ir pirmais ceļš, tomēr tā izmantošanas iespējas ierobežo nepieciešamās informācijas trūkums.

Piespiedu pārdevuma izsolē specifiskie riski

Piespiedu pārdošanas gadījumos darbojas vairāki faktori (riski), kas neļauj izsoles objektu pārdot par tirgus vērtību. Šie faktori jeb riski ietekmē visas galvenās darbojošās personas, kas iesaistītas piespiedu pārdošanas procesā. Galvenie riski ir sekojoši:

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.

Fiziskā stāvokļa risks - risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās.

Būtisks papildus risks veidojas situācijā, kad tiesu izpildītājs vērtētājam *nevar nodrošināt iespēju iekļūt* vērtējamajā īpašumā. Līdz ar to vērtējums tiek gatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti. Par šo situāciju un papildus pazeminājumu obligāti ir jābūt norādei vērtējumā.

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 *pirms* darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei

izmantot 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 izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

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.

Riska faktoru uzskaitījums ir orientējošs, un katrā konkrētā gadījumā tas var būt atšķirīgs. Vērtējumā ir jādod konstatēto riska faktoru uzskaitījums un katra atzīmētā faktora skaitliskā interpretācija procentuālam tirgus vērtības pazeminājumam.

Tātad - risks (riski) ir tie faktori, kas argumentē par labu tam, ka nekustamā īpašuma objekta piespiedu pārdošanas vērtībai ir jābūt zemākai par tā tirgus vērtību. Šo riska faktoru ievērtēšana ļauj maksimāli tuvu nonākt pie īpašuma cenas, kas saprātīgi apmierinātu pircēju un būtu augstākā iespējamā no izsoles dalībnieka viedokļa.

Riski	Novērtējums	
Tirgus ekspozīcijas risks	5%	€ 350
Fiziskā stāvokļa risks	0%	€ 0
Laika un nenoteiktības faktors	10%	€ 700
Finansēšanas faktors	10%	€ 700
Papildus izmaksu faktors	5%	€ 350
Pastāvošā tirgus tendenču faktors	0%	€ 0
Kopā:	30%	€ 2,100

Saskaņā ar veiktajiem aprēķiniem - riska faktoru summa naudas izteiksmē ir 2 100 EUR. Lai noteiktu objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība tiek koriģēta par riska faktoru summas vērtību: 7 000 – 2 100 = **4 900 EUR**.

9. Slēdziens

Veiktās analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma **Ausekļa iela 4 - 14A, Rīga, LV-1010, kadastra Nr. 01009271968,** kas vērtēšanas dienā sastāv no noliktavas telpas ar kopējo platību 6.1 m^2, saskaņā ar LR VZD datiem, un kopīpašuma 61/62124 domājamām daļām no ēkas un zemes gabala, aprēķinātā visvairāk iespējamā

piespiedu pārdošanas vērtība vērtēšanas dienā, 2026. gada 16. septembrī, ir:
• 4 900 EUR *(četri tūkstoši deviņi simti eiro),*
ar pārdošanas termiņu līdz 3 (trīs) mēnešiem.

2026. gada 16. septembrī noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ņemot vērā šī vērtējuma pielikumā Nr. 1, kas ir neatņemama šī vērtējuma sastāvdaļa, minētos galvenos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus un 1. un 5. punktā minētos apgrūtinājumus un faktorus; to izmaiņu gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības.

SIA “PRIME Experts” valdes priekšsēdētāja S. Rubina

Vērtētājs
“LĪVA” profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.148 T. Blate

Vērtētāja asistents K. Granta

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa, taču vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par informācijas pareizību, jo tā ir atkarīga arī no informācijas avota,

- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,

- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,

- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma,

- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem LVS 401: 2013.

28.09.2026.

Vērtētājs
"LĪVA" profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.148 T. Blate

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Pielikums Nr.1

GALVENIE IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

1. Tiek pieņemts, ka klienta, vērtētājam iesniegtie, nekustamā īpašuma dokumenti atbilst patiesībai.

2. Tiek pieņemts, ka nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav norādīts vērtējuma 1. punktā.

3. Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantota vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētājs neuzņemas garantiju par šīs informācijas atbilstību patiesībai, ja par to neliecina pievienotie dokumenti.

4. Vērtētājs ir pārbaudījis iesniegto dokumentu autentiskumu un no citiem iegūtās informācijas un datu atbilstību patiesībai pēc vislabākajām iespējām.

5. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukcijas stāvokļu, kas palielinātu vai pazemināt īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām izpētes metodēm.

6. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas ir lietoti vērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto vērtējumu un nav lietojami atrauti no šī vērtējuma konteksta.

7. Šis vērtējums nevar tikt izmantots citiem nolūkiem kā vien tam, kā ir minēts šī vērtējuma uzdevumā, un tas attiecas tikai uz esošo īpašuma izmantošanas veidu, ja vērtējumā nav minēts citādi.

8. Veicot novērtējumu uz vērtēšanas datuma brīdi, netika ņemti vērā nekādi juridiski līgumi vai saistības, kas nav zināmi vērtētājam un kuri varētu mainīt minētā īpašuma vērtību.

9. Šis vērtējums kopumā vai kādi tā secinājumi, punkti vai fragmenti nav izpaužami trešajām pusēm, ja par to nav rakstiskas vienošanās.

10. Šis novērtējums nav pamats prasīt vērtētājam dot liecību tiesā vai kur citur, saistībā ar šo vērtējumu par vērtējamo īpašumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.

11. Vērtējumā iekļautie papildus materiāli (projekti, fotogrāfijas u.c.) tiek lietoti tikai ar nolūku dot pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo īpašumu.