

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Rīgā,

Gustava Zemgala gatvē 20 - 5



novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja:
zvērināta tiesu izpildītāja Sandra Suveizda

Novērtējuma datums: 2025. gada 3. decembris

**zvērinātai tiesu izpildītājai
Sandrai Suveizdai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Rīgā, Gustava Zemgala gatvē 20 - 5, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	0100 909 9223	Rīgas pilsētas ZG nodaļums:	20885-5
Ēkas kadastra apz.:	0100 070 2282 001	Zemes kadastra apz.:	-
Domājamās daļas no ēkas:	3671/100616	Domājamās daļas no zemes:	-

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatas nodaļumā - bezmantinieku manta, piekritīga valstij.
------------	---

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	2/3	Kopējā platība:	36,71 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	„Staļina laika ēka”

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	03.12.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Netika nodrošināta iekļūšana Objekta iekšējās. Objekta tehniskais stāvoklis pieņemts, kādu to varēja konstatēt apskatot ēku no ārpuses, kā arī pamatojoties uz pasūtītāja iesniegtajiem iekšējās fotoattēliem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 3. decembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

piespiedu pārdošanas vērtība, kas ir līdzvērtīga 80% no tirgus vērtības, 2025. gada 3. decembrī ir
16 000 EUR (sešpadsmit tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo īpašumu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

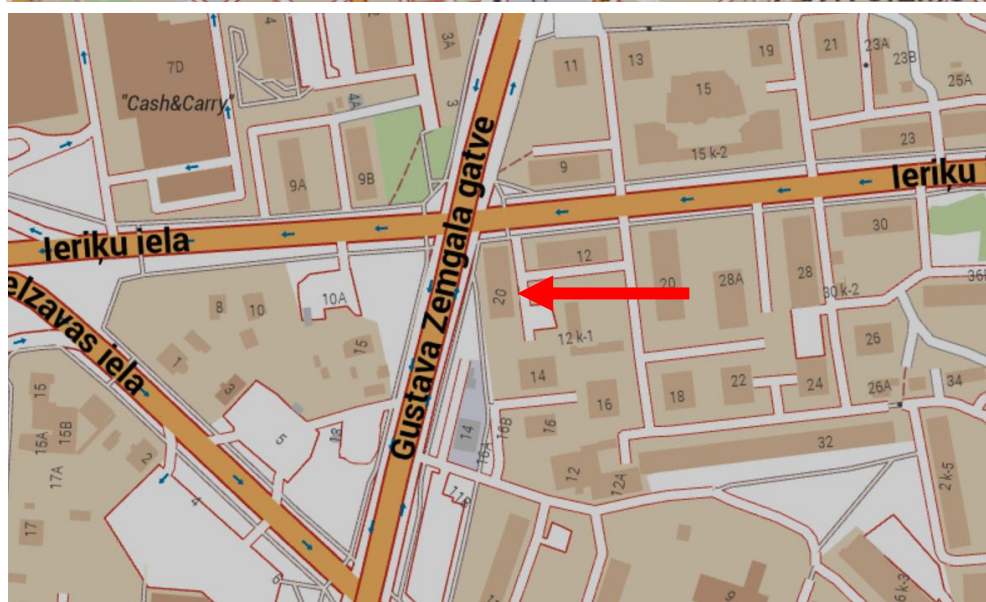
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS ANALĪZE, IZMANTOTIE INFORMĀCIJAS AVOTI	11
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	14
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
3.6. ĪPAŠUMA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	16
4. SLĒDZIENS	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukā	- 4 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Rīgas pilsētas Purvciemā, Gustava Zemgala gatves un Ieriķu ielas krustojumā, blakus viaduktam, kvartālā ko veido Gustava Zemgala gatve, Ieriķu iela, Dzelzavas iela un Vaidavas iela. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” celtas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī, gar vērtējamo Objektu pa Gustava Zemgala gatvi un viaduktu ir augstas intensitātes transporta plūsma. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Autotransporta novietošana iespējama pie daudzdzīvokļu mājas. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtnē ir ļoti laba, sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, darījumu iestādes u.c.) atrodas tuvu. Pieejamas sabiedriskā transporta pieturvietas. Dzīvokļa atrašanās vieta ir apmierinoša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„Staļina laika ēka”	3	1958.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
pārsegumi:	koka	apmierinošs
jūmts:	azbestcimenta loksnes	apmierinošs
kāpnes:	betona, ar metāla margām	apmierinošs
kāpņu telpas durvis:	metāla	labs
kāpņu telpas raksturojums:	ārdurvis tiek slēgtas, kāpņu telpai mainīti logi un ārdurvis	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	2/3	36,71 m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas 2. stāvā, pieņemts, ka telpās tiek nodrošināta vāji apmierinoša insolācija, jo pie ēkas atrodas viadukts.		
Labiekārtojums:		
Saskaņā ar VZD Kadastru, ēkai/dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – centrālapkure, aukstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, elektroapgāde, gāze.		
Plānojums:		
Pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst Kadastra datiem. Dzīvokli veido gaitenis, 2 sanmezgļi, virtuve un istaba. Telpu griestu augstums ~2,9 m.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Saskaņā ar pasūtītāja iesniegtajiem fotoattēliem, dzīvokļa telpu apdare kopumā ir gan daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, gan pilnībā nolietojusies, gan bojāta. Vietām iekšējai apdarei dabiskais nolietojums, mitruma bojājumi. Īpašumam ir mainīts logs istabā. Radiatori, virtuves logs, durvis, santehnika un iekšējie inženiertīkli nav mainīti. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženiertehniskās komunikācijas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī vai nav lietojamas. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.		

Novērtējamā īpašuma fotoattēli 2025. gada 3. decembrī



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz ieeju kāpņu telpā



Istaba



Istaba



Virtuve



Virtuve



Virtuve



Gāzes katls



Virtuve



Vannas istaba



Vannas istaba



Tualete



Gaitenis



Gaitenis



Apdares bojājumi

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteiktas īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Saskaņā ar darba uzdevumu, papildus tika noteikta īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība**, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt, pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstoši tirgvedībai tirgus vērtības definīcijas kontekstā. Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamās ne apjoma, ne laika ziņā.
6. **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Piespiedu pārdošana ir īpašuma atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā īpašuma salīdzināšanu ar tiem. Salīdzināmo darījumu pieeja balstās uz trijiem nekustamo īpašumu novērtēšanas pamatprincipiem: pieprasījums – piedāvājums, aizvietošana un ieguldījums.

Balstoties uz šiem pamatprincipiem, vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izvēlēta salīdzināmā vienība un izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījumu finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Darījumu apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Īpašumu novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Dzīvojamās mājas un dzīvokļa fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.
5. **Citi apstākļi.** Katrā konkrētajā gadījumā tie var būt atšķirtīgi. Galvenie no tiem: zemes domājamo daļu īpašumtiesības, telpu pārbūves un to legalizācijas stadija, kaimiņu dzīvokļu un kvalitāte, vides ekoloģiskie apstākļi.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams īpašums konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret novērtējamo īpašumu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

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

Analizējot vērtējamā īpašuma raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

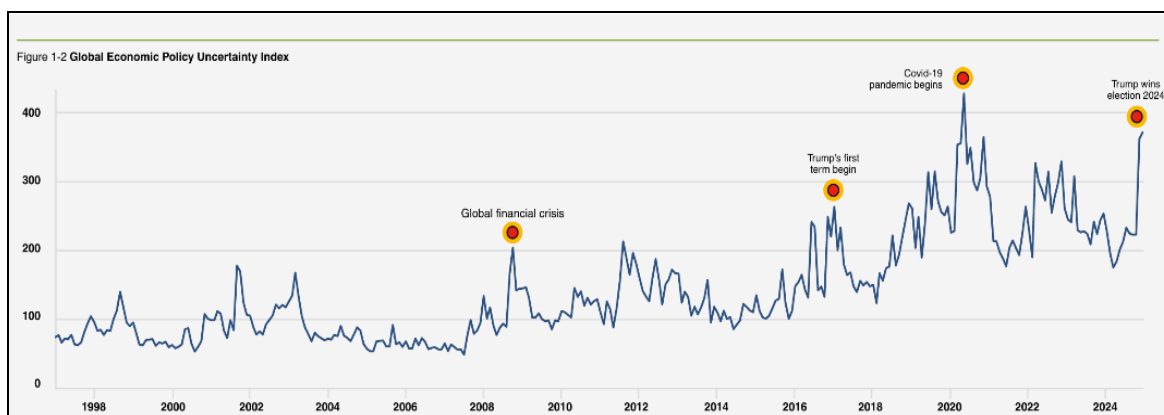
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE, IZMANTOTIE INFORMĀCIJAS AVOTI

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu Rīgas pilsētas Purvciemā.

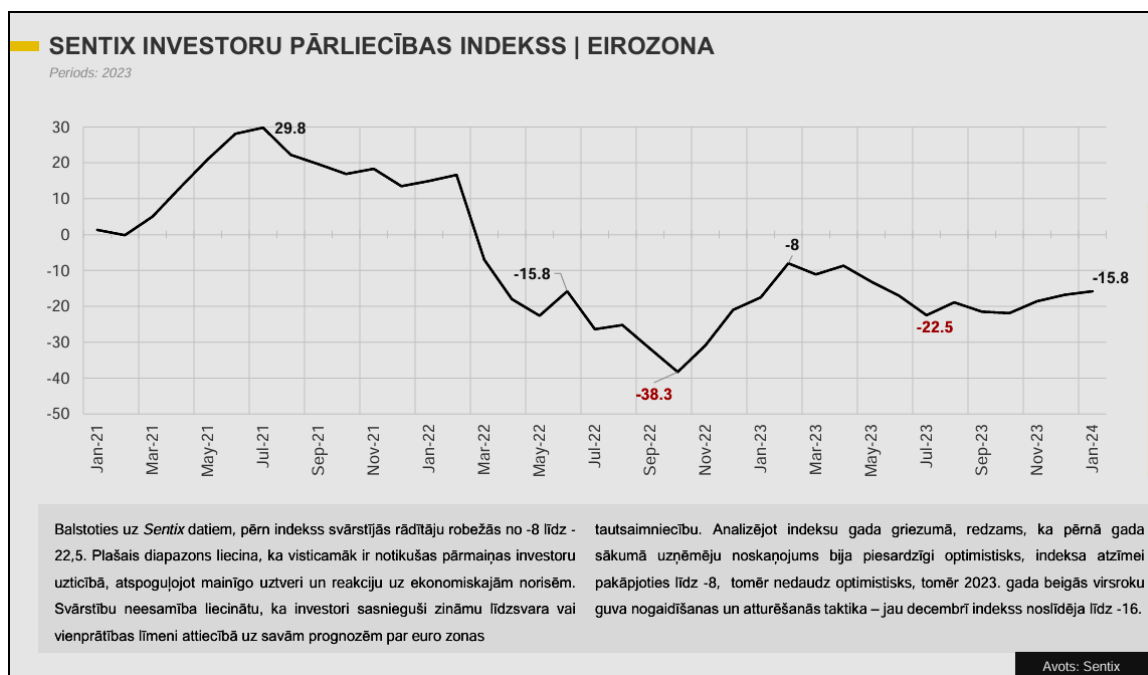
Turpinoties karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada otrajā pusē un 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus.



Avots: PWC 2025.Global outlook Emerging trends in real estate.

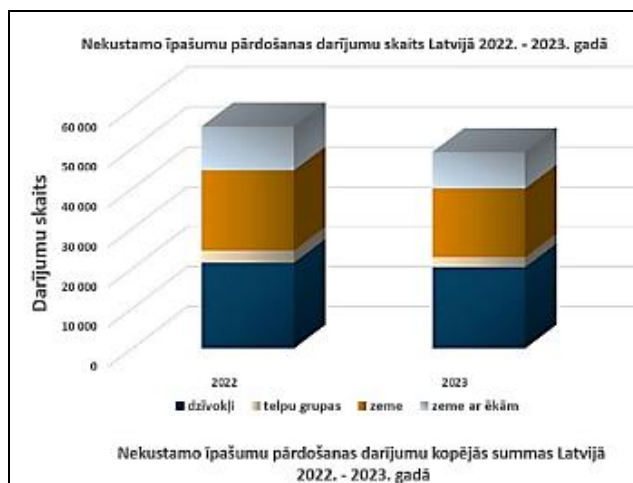
Pēdējo desmitgažu laikā globālās ekonomiskās politikas nenoteiktības (EPN) līmenis ir būtiski svārstījies, īpaši pieaugot laikā, kad pasauli skārušas nopietnas krīzes – piemēram, 2008. gada globālā finanšu krīze, 2020. gada Covid-19 pandēmija, kā arī nozīmīgi politiskie notikumi, piemēram, ASV prezidenta vēlēšanas. 2024. gadā indeksā redzams vēl viens būtisks kāpums saistībā ar Donalda Trampa atgriešanos amatā, kas atspoguļo pieaugošu nenoteiktību pasaules politiskajā un ekonomiskajā vidē. Šie notikumi arī skāruši eirozonu un investora pārliecības indeksu.



ECB prognoze par inflācijas samazināšanos visa 2024. gada laikā piepildījās, un, reaģējot uz to, banka konsekventi īstenoja savu solījumu – samazināt procentu likmes. Gada beigās likme tika pazemināta līdz 2,5% un ir izteikts nodoms, ka 2025. un 2026. gadā procentu likmes turpinās samazināties, sasniedzot 1,9%. Vienlaikus ECB norāda, ka katrs turpmākais lēmums par likmju samazināšanu tiks vērtēts individuāli, ņemot vērā aktuālās inflācijas prognozes un to dinamiku. Latvijas komercbankās tiek novērota pakāpeniska un stabila Euribor likmju lejupslīde, kas jau sāk pozitīvi ietekmēt vietējo nekustamā īpašuma tirgu.

Arī Latvijā šāda globālā nenoteiktība ietekmēja nekustamā īpašuma tirgu vairākos veidos. Pirmkārt, investori kļūst piesardzīgāki – gan vietējie, gan ārvalstu – un kavējas ar lielākiem ieguldījumiem, īpaši attīstības projektos. Tas var nozīmēt būvniecības tempu palēnināšanos un zemāku pieprasījumu pēc komerciālajiem objektiem. Otrkārt, neskaidrība kredītpolitikas un procentu likmju kontekstā var samazināt aizņēmēju spēju iegādāties īpašumus, īpaši māsaimniecību sektorā, kur būtiska ir banku kreditēšana.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Savukārt, kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.

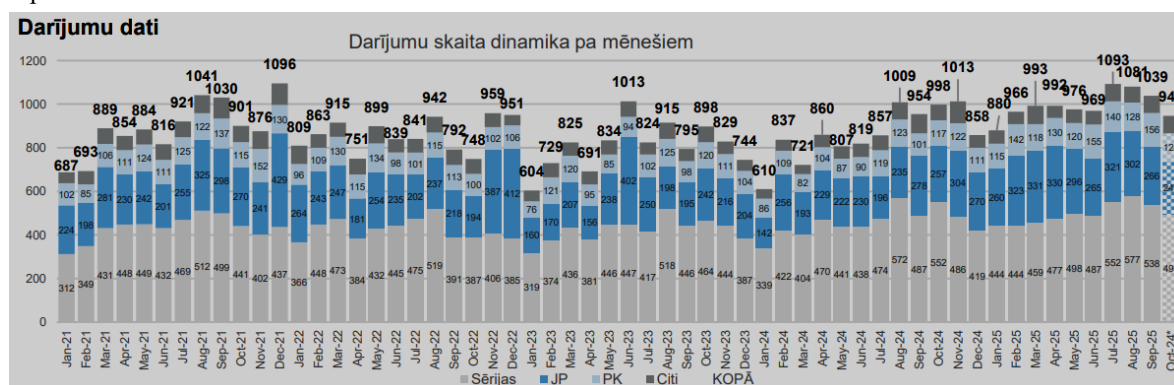


Avots: [Immostate](#)

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošās monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gada pirmajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gadā.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju par dzīvokļiem, 2024. gadā un 2023. gadā bija gan kāpumi, gan kritumi, gan negaidīti rādītāji pārdošanas darījumos, gan arī šaubas un nogaidīšanas politika. Izaicinājumi bija gan pārdevējiem, gan mājokļu pircējiem, tomēr šis gads skaidri parādīja, ka interese par dzīvokļiem ir joprojām vidēja, ko aktualizēja pieaugošās elektrības un apkures cenas, daudziem liekot aizdomāties par pārcelšanos uz energoefektīviem mājokļiem.

Kopumā 2025. gadā dzīvokļu segmentā tiek prognozēta līdzīga ekonomikas dinamika, jo bankas salīdzinoši aktīvi kredītē dzīvokļu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums. Aptuveni 60% darījumu Rīgas dzīvokļu tirgū notiek ar sērijveida dzīvokļiem, tomēr šo darījumu īpatsvars samazinās. Pieprasītākie Rīgas rajoni dzīvokļu segmentā nemainīgi ir četri – Purvciems, Ķengarags, Imanta un Pļavnieki. Šajos četros rajonos kopā notiek aptuveni 40% līdz 50% no kopējā darījumu skaita. Starp darījumu skaita ziņā aktīvākajām apkaimēm jāmin arī Ziepniekkalns, Jugla, Ilģuciems un Vecmīlgrāvis. Pircēji dzīvokļu tirgū lielu uzmanību pievērš dzīvokļu kvalitātei un lielāks pieprasījums ir pēc dzīvokļiem ar kvalitatīvu apdari. Datos novērojams, ka daudz apspriestais Euribor samazina darījumu īpatsvaru ar hipotēkām.

Avots: www.cenubanka.lv

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta: neremontētu vai daļēji remontētu 1-istabas dzīvokļu “padomju laika” ēkās Rīgas pilsētas Purvciemā analīzi, tika secināts, ka kopumā šāda tipa dzīvokļu piedāvājums ir mazs – šobrīd piedāvājumā tika konstatēti vairāk kā 10 dzīvokļi “padomju laika” ēkās, piedāvājumu cenas ir robežās no 25 000 EUR līdz 35 000 EUR, jeb no ~ 650 EUR/m² (dzīvokļi ēkās 1. vai pēdējās stāvos, iekļaujot ārtelpas) līdz ~ 1 100 EUR/m² (iekļaujot ārtelpas). Pēdējā gada laikā Purvciemā ir

notikuši aptuveni 8-9 darījumi ar neremontētiem vai daļēji remontētiem 1-istabas dzīvokļiem “padomju laika” ēkās Rīgas pilsētas Purvciemā. Neremontētu dzīvokļu cenām Rīgas pilsētā vērojams neliels cenu kritums vai stagnācija, jo dzīvokļu remonta izmaksas ir dārgas. Remontētu dzīvokļu cenas Rīgas pilsētas Purvciemā nedaudz pieaug.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

2024											2025										
1 istaba	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923	924	925	927	928	933	933	934	935	944
2 istabas	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863	864	868	870	872	873	874	876	888
3 istabas	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820	823	826	830	831	831	831	832	840
4 istabas	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806	806	811	812	813	813	814	816	825
	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.

Avots: ARCO REAL ESTATE

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Rīgas pilsētas Purvciemā;
- dzīvoklis atrodas ēkas vidējā stāvā;
- kāpņu telpai mainīti logi un ārdurvis.

Negatīvie:

- ēka atrodas pie viadukta un ielas ar intensīvu transporta plūsmu;
- ēkas ievērojamais hronoloģiskais vecums;
- dzīvoklim nepieciešams veikt remontdarbus;
- zemes domājamās daļas nav īpašumā.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Kā salīdzināmais parametrs tika izmantotas vērtējamā dzīvokļa un salīdzināmo objektu iekštelpu platības. Ārtelpu platību ietekme uz īpašumu tirgus vērtību tika ņemta vērā procentuālo korekciju veidā. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam īpašumam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā iekštelpu platības 1 m² tirgus vērtība. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa iekštelpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Īpašums	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Gustava Zemgala gatve 20 - 5, Rīga (Purvciems)	Vaidavas iela 2 k-5 - 298, Rīga (Purvciems)	Ieriķu iela 12 - 11, Rīga (Purvciems)	Vaidavas iela 5 - 32, Rīga (Purvciems)	Nīcgales iela 12 - 1, Rīga (Purvciems)				
Īpašuma pārdevuma cena, EUR	----	32 000	20 000	17 500	28 000				
Darījuma laiks		10.2025.	02.2025.	07.2025.	09.2025.				
Istabu skaits	1	2	1	1	2				
Projekts (sērija)	"Staļina laika ēka"	"Hruščova laika ēka"	"Staļina laika ēka"	"lietuviešu projekts"	"lietuviešu projekts"				
Stāvs	2/3	5/5	1/3	1/5	1/5				
Iekštelpu platība, m²	36.7	40.9	37.1	28.7	43.5				
Ārtelpu platība, m²	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs				
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	782	539	610	644				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Īpašumu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 782.4		EUR 539.1		EUR 609.8		EUR 643.7	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums		labāk	-15.0%	labāk	-5.0%	labāk	-15.0%	labāk	-15.0%
Ēkas sērija, arhitektūra, konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas un zemes parametri kopā		labāk	-15.0%	labāk	-5.0%	labāk	-15.0%	labāk	-15.0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 665.0		EUR 512.1		EUR 518.3		EUR 547.1	
Dzīvokļa iekštelpu platība		lielāka	1.3%	lielāka	0.1%	mazāka	-2.4%	lielāka	2.0%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0.0%	sliktāks	5.0%	sliktāks	5.0%	sliktāks	5.0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		labāks	-15.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Dzīvokļa plānojums (caurstaigājamas/izolētas istabas)		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Ārtelpu lielums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Blakus dzīvokļu ietekme		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzīvokļa parametri kopā		labāk	-13.7%	sliktāk	5.1%	sliktāk	2.6%	sliktāk	7.0%
Koriģētā iekštelpu m² vērtība		EUR 574		EUR 538		EUR 532		EUR 586	
Kopējais pārrēķinu koeficients		-28.7%		0.1%		-12.4%		-8.0%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		-EUR 209		-EUR 1		-EUR 78		-EUR 58	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 558		EUR 540		EUR 534		EUR 592	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 22803		EUR 20024		EUR 15330		EUR 25771	
Citi Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- pārbūvju saskaņošanas izdevumi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
- garāža, virszemes stāvvietā, palīgēku daļa u.c.		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 22 803		EUR 20 024		EUR 15 330		EUR 25 771	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā cena		EUR 558		EUR 540		EUR 534		EUR 592	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.30		0.30		0.30		0.10	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 549							
Dzīvokļa tirgus vērtība		EUR 20 136							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 20 136.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās dzīvokļa novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 20 000**.

3.6. ĪPAŠUMA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- 1. Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- 2. Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- 3. Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- 4. Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- 5. Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
- 6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtēšanas gaitā tika pieņemts, ka vērtētājiem un īpašuma potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt īpašumu dabā. Ja šīs iespējas ir atšķirīgas, noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties. Lai noteiktu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū. Korekciju procentuālie un absolūtie lielumi un aprēķinu rezultāti ir apkopti sekojošā tabulā.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība.	
Tirgus vērtība, EUR:	20136
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	1%
Papildus izmaksu riski	2%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	2%
Riska faktori kopā:	20%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR:	4027
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR:	16109

Attiecīgi **īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība**, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 16 000.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Rīgā, Gustava Zemgala gatvē 20 - 5, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 3. decembrī ir
20 000 EUR (divdesmit tūkstoši eiro);

piespiedu pārdošanas vērtība, kas ir līdzvērtīga 80% no tirgus vērtības, 2025. gada 3. decembrī ir
16 000 EUR (sešpadsmit tūkstoši eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo īpašumu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)