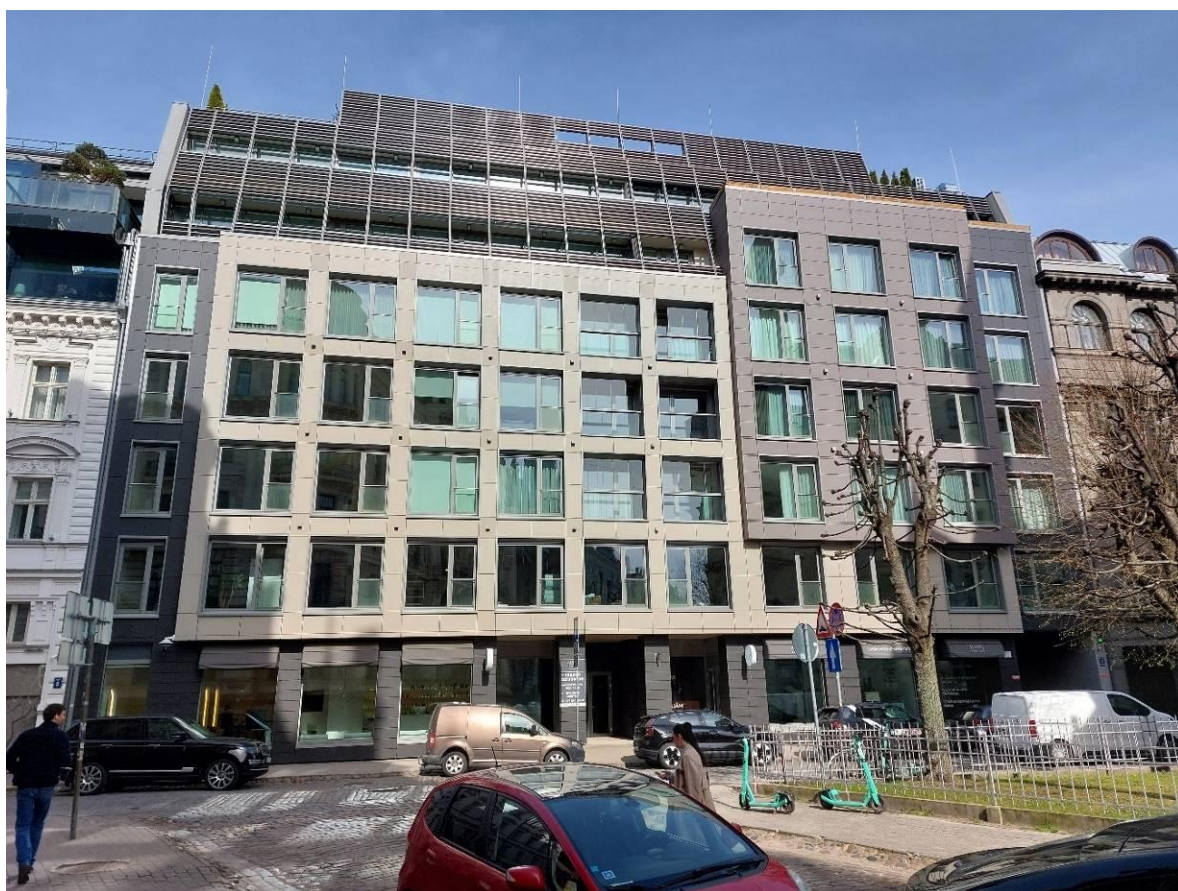


Nekustamā īpašuma –
neapdzīvojamās telpas

**Rīgā,
Strēlnieku ielā 7 – 103**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2025. gada 16. aprīlis

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Rīgā, 2025. gada 29. aprīlī

Par nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas

Rīgā, Strēlnieku ielā 7 – 103, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 928 1655	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	4534 – 103
Domājamās daļas no būvēm:	17/74683	Domājamās daļas no zemes:	17/74683
Ēkas kadastra apz.:	0100 018 0041 008	Zemes kadastra apz.:	0100 018 0041

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”
------------	--

Neapdzīvojamās telpas raksturojums:

Atrašanās stāvs:	-1 no 8	Kopējā platība:	1,7 m ²
Telpu skaits:	1	Ēkas arhitektūra:	„jaunais projekts Art Luxury House”, ēka celta 2014.g.
Piezīmes:			

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Netiek ņemts vērā:	Atzīme - piebraucamais ceļš
Piezīmes:	Vērtētājam nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamiem nekustamajiem īpašumiem, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašuma daļas apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	16.04.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	29.04.2025.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 16. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie 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 daļas:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 14. martā ir **1 300 EUR** (viens tūkstotis trīs simti eiro).

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

Ar cieņu:

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

Arvīds Badūns

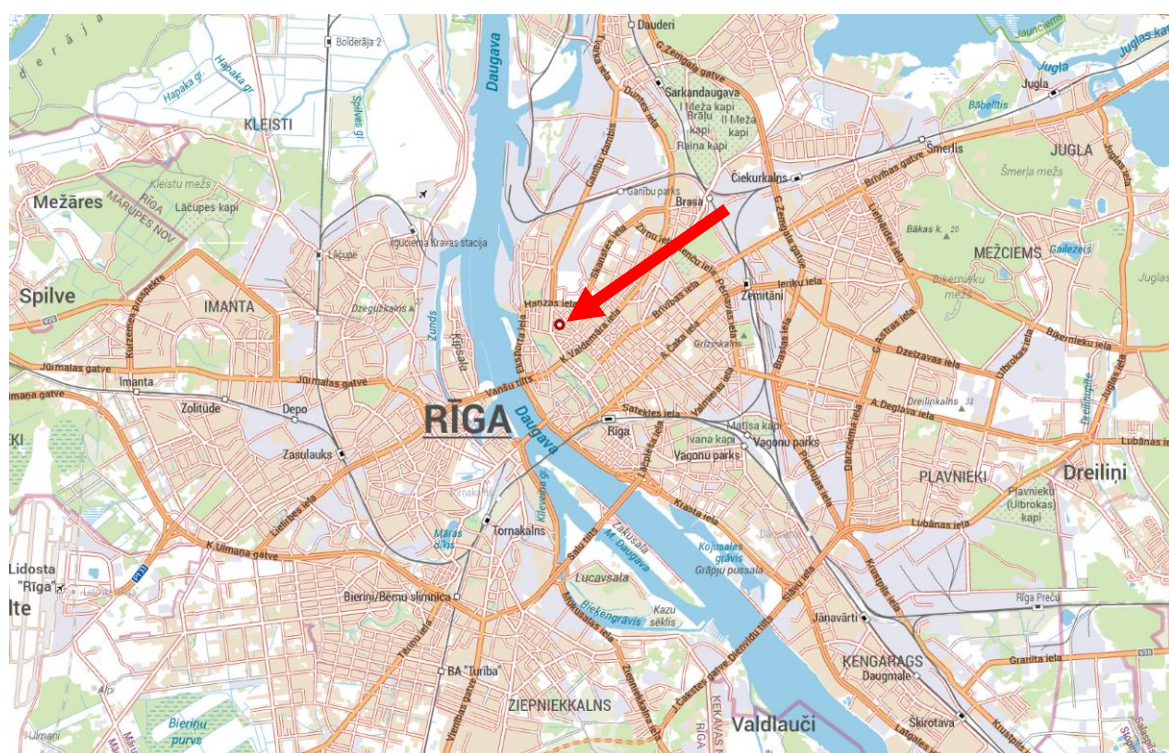
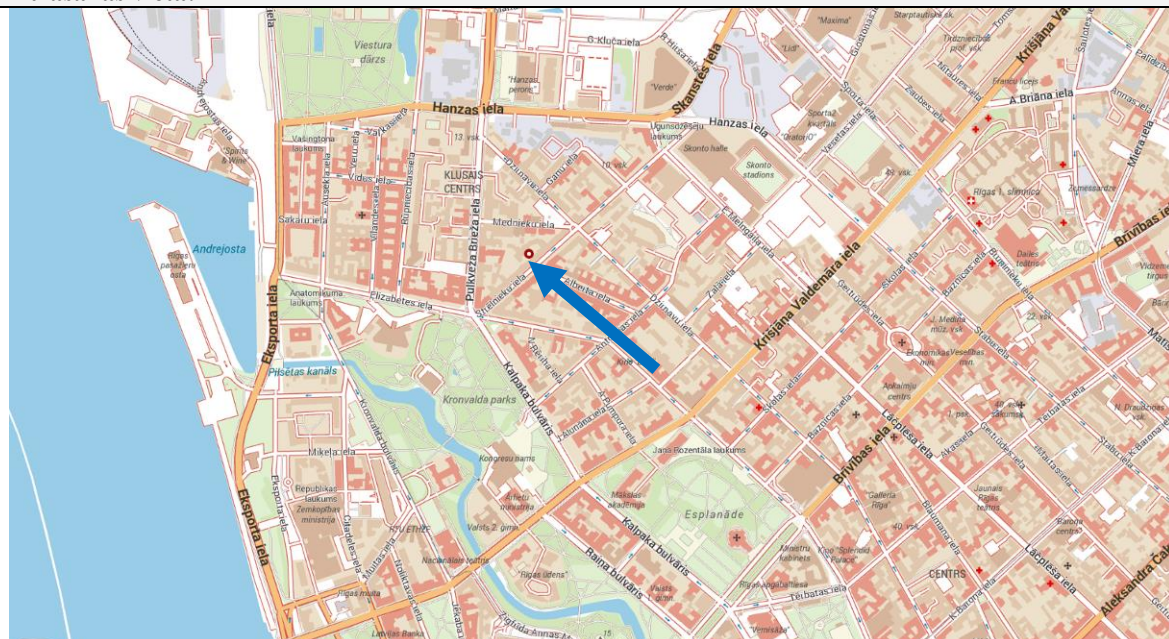
SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS.....	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	7
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	8
3.1. TIRGUS ANALĪZE	8
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	9
4. SLĒDZIENS	10
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	11
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	12

PIELIKUMI

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Neapdzīvojamā telpa atrodas daudzdzīvokļu ēkā, Rīgas pilsētas “klusajā centrā”, kvartālā ko veido Mednieku iela, Kalpaka bulvāris un Strēlnieku iela, kvartāla daļā pretim Strēlnieku un Alberta ielas krustojumam. Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido četru līdz sešu stāvu “pirmskara” un “cara laika” daudzdzīvokļu dzīvojamie nami, dažādu valstu vēstniecības, izglītības iestādes, Kronvalda parks, dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti un citāda sabiedriskā un darījumu rakstura apbūve. Apkārtnes apbūve ir samērā blīva, apkārtējās ielas ir labiekārtotas. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir apmēram 1 km. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, kur atrodas vērtējamās telpas, izvietota pie Strēlnieku ielas (apbūves pirmajā joslā). Ieeja kāpņu telpā ir iespējama no Strēlnieku ielas puses. Strēlnieku iela posmā gar īpašumu ar bruģakmens segumu labā stāvoklī. Transporta apstāšanās un stāvēšana Strēlnieku ielas posmā tieši pie daudzdzīvokļu ēkas, kur atrodas vērtējamās telpas, ir atļauta, kā arī automašīnu novietošana iespējama uz

blakus esošajām ielām. Ierobežotu skaitu automašīnu iespējams novietot pazemes autostāvvietā zem daudzdzīvokļu ēkas, iebrauktuve pazemes autostāvvietā ir iespējama no Strēlnieku ielas puses, iebrauktuve pazemes stāvvietā aprīkota ar aizsargbarjeru. Dzīvojamā māja atrodas pietiekoši tālu no satiksmes maģistrāles, lai to trokšņi netraucētu mājas iemītniekiem. Strēlnieku ielas posms gar vērtējamo Objektu ir vidēji lielas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Lielāka transporta un gājēju plūsma ir novērojama pa netālu esošo Kalpaka bulvāri un Elizabetes ielu. Sabiedriskā transporta nodrošinājums rajonā ir labs, to veido vairāku maršrutu autobusu un trolejbusu līnijas pa Kalpaka bulvāri. Lielākajā daļā apkārtnē ēku, kas atrodas ielu apbūves pirmajā joslā, pirmajos stāvos ir iekārtoti dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, netālu atrodas vairākas izglītības (10. vidusskola u.c.) un medicīniskās aprūpes iestādes, kultūras un sporta objekti (Skonto stadions), citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti. Tādējādi sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtne ir laba. No komerciāla viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā laba.

Informācija par ēku, kurā atrodas mākslinieku darbnīca

Sērija:	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Papildus ērtības
„jaunais projekts” „ART LUXURY HOUSE”	-1/8	2014.	lifts

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetona pāļi, monolītais dzelzsbetons	teicams
sienas:	monolītā dzelzsbetona karkasa konstrukcijas, vieglbetona bloki, siltinātas ar akmensvati, fasāde apšūta ar dekoratīvām apdares plāksnēm	teicams
starp sienas:	sīkbloku mūra starpsienas ar apmetumu	teicams
pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	teicams
jums:	siltināts dzelzsbetona ar gumijoto ruļļu materiāla segumu	teicams
kāpnes:	betona, ar metāla margām	teicams
kāpņu telpas ārdurvis:	alumīnija konstrukcija ar stikla paketi	teicams

Kāpņu telpas raksturojums:	Kāpņu telpa ir plaša un ērta. Ēkas katrā kāpņu telpā ir iebūvēts lifts. Ieejas kāpņu telpā ir no Strēlnieku ielas puses, ieejas durvis aprīkotas ar kodu atslēgu un ir noslēdzamas. Uztādīts namrunis. Ir apsardze.
Piezīmes:	Ēka ir aprīkota ar autonomu siltummezglu, siltuma skaitītājiem un regulatoriem katrā dzīvoklī, ir labiekārtota teritorija, slēgtas auto stāvvietas ēkas pagrabā stāvā. Koplietošanas telpās ugunsdzēsības signalizācija, autostāvvietās – dūmu detektori, automātiskā ugunsdzēsības sistēma. Pa perimetru – novērošanas kameras.

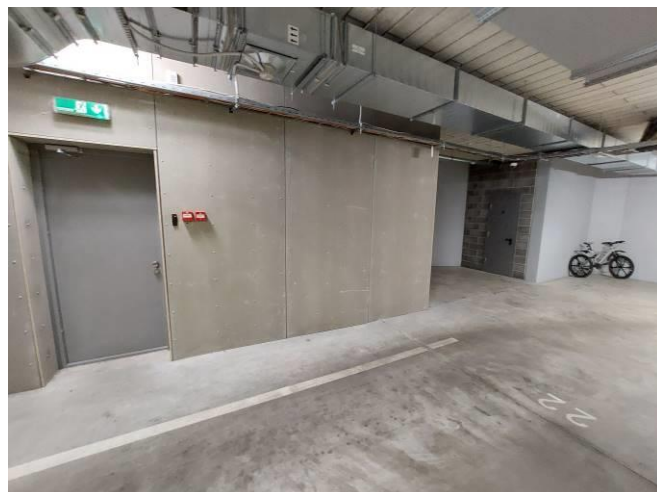
Informācija par neapdzīvojamo telpu, kur izvietots vērtējamais Objekts (kad.apz. 0100 018 0041 008 103)

Nosaukums:	Būves kopējā platība	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
Daudzdzīvokļu ēka	8 415,6 m ²	2014./2015.	---
Piezīmes:	Ēkas pazemes stāvā ir izvietotas noliktavas telpas un automašīnu stāvvietas. Telpu augstums – 3,16 m.		

Neapdzīvojamo telpu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
durvis:	Metāla durvis noliktavu telpa; PVC durvis uz kāpņu telpām daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā	labs
labiekārtojums:	neapdzīvojamām telpām pievadīta 380V elektroapgāde	
piezīmes:	Telpu grīdas klāj betona klons, sienas un griesti – bez apdares. Uztādīti telpu apgaismes ķermeņi. Telpu tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs	

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2025. gada 14. martā



2. ĪPAŠUMA DAĻAS 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.

Vērtējums ir paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus vērtība. 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.*

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 neapdzīvojamo telpu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma daļas tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma 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. **Pārdošanas 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. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamā īpašuma daļu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, 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 Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir noliktava.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

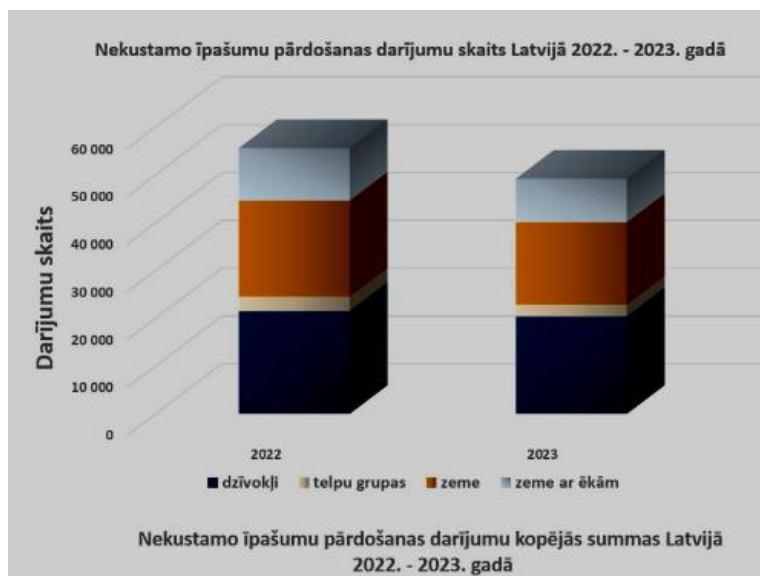
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

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” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek 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.

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. 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. gadā 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. gada pirmajā pusē.

Izdalot atsevišķi noliktavu telpu, kas izvietotas Rīgas pilsētas Strēlnieku ielā 7, tika secināts, ka noliktavu telpas ir vidēji pieprasītas nekustamo īpašumu tirgū. Līdzīga rakstura telpu pārdošanas cenas ir

minamās robežās no 1500 līdz 5000 EUR, jeb no 500 līdz 1600 EUR/m², atkarībā no telpu lieluma, novietojuma un tehniskā stāvokļa. Apskatot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Strēlnieku ielā 7, tika konstatēts, ka pašlaik noliktavu telpas netiek piedāvātas. Līdzīgu noliktavu piedāvājumu cenas blakus esošajos īpašumos ir no 2 000 EUR līdz 5 000 EUR. Darījumu cenas ir zemākas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta Rīgas pilsētas Centra rajonā, jaunā daudzdzīvokļu ēkā;
- tuvākajā apkārtnē labi attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra.

Negatīvie:

- nepastāv Objekta alternatīvas izmantošanas iespējas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts neapdzīvojamo telpu 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 vērtējamā īpašuma daļu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamā īpašuma daļu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma daļas pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot neapdzīvojamās telpas, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar neapdzīvojamām telpām (noliktavām) Rīgā, Strēlnieku ielā 7. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā. Vērtētājiem ir zināmi šādi nedzīvojamo telpu pārdošanas gadījumi:

Īpašuma adrese	Darījuma datums	Darījuma summa, EUR	Telpu platība, m ²	Darījuma summa par 1 EUR/m ²
Strēlnieku iela 7 - 90, Rīga (kad. nr. 0100 928 1634)	12.2024.	2660	2,8	950
Strēlnieku iela 7 - 109, Rīga (kad. nr. 0100 928 1661)	12.2024.	1500	3,0	500
Strēlnieku iela 7 - 91, Rīga (kad. nr. 0100 928 1661)	12.2024.	2617	3,1	844
Strēlnieku iela 7 - 83, Rīga (kad. nr. 0100 928 1635)	11.2023.	2000	2,7	741
			Vidēji:	758

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura neapdzīvojamo telpu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta ēkā ir aptuveni 1 000 – 1 500 EUR/m². Ņemot vērā vērtējamā telpas fiziskās īpašības (platību, formu, pielietojamību) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā neapdzīvojamās telpas tirgus vērtība vidēji ir 758 EUR/m². Tādējādi neapdzīvojamās telpas noteiktā vērtība ir:

$$758 \text{ EUR/m}^2 \times 1,7 \text{ m}^2 = 1\,289 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā neapdzīvojamās telpas tirgus vērtība (noapaļojot) ir **1 300 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās ēkas Rīgā, Strēlnieku ielā 7 – 103, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 16. aprīlī ir **1 300 EUR** (viens tūkstotis trīs simti eiro).

Augstāk minētā vērtība 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. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmā īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas 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 daļas 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 novērtējamā īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem 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 vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību 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 mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamā īpašuma daļu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu 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,
- tika veikta vērtējamās īpašuma daļas apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)