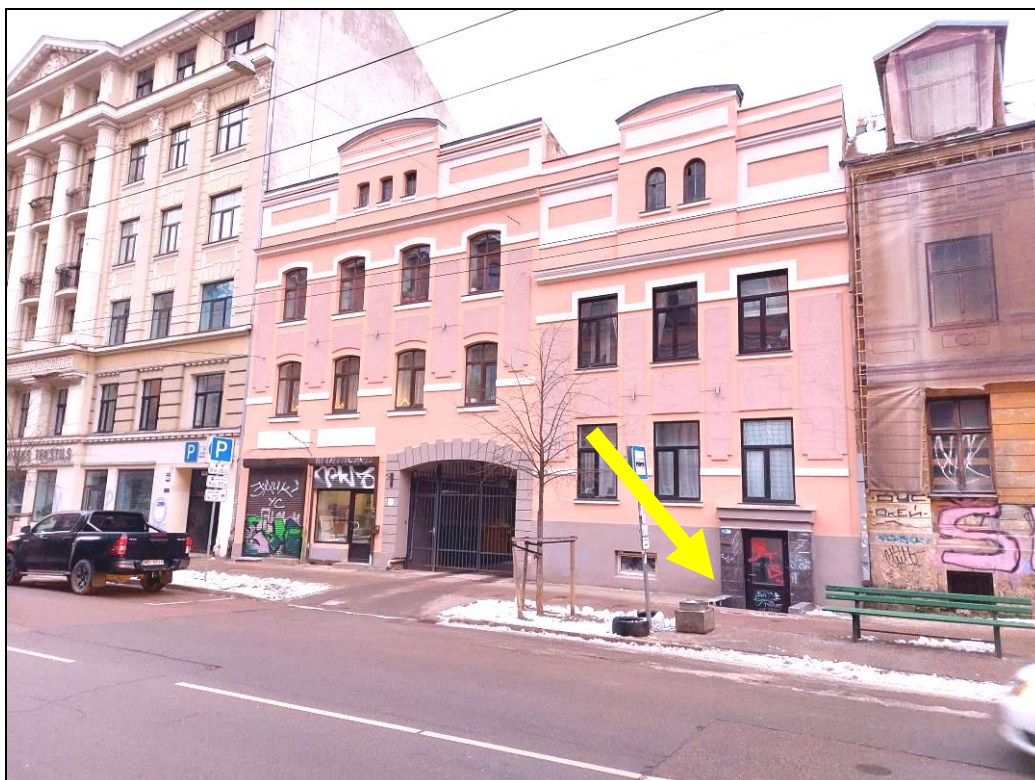


Nekustamā īpašuma

Rīgā,

Ģertrūdes ielā 73 - 601



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2023. gada 23. janvāris

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

2023. gada 25. janvārī

Par nekustamā īpašuma Rīgā,
Ģertrūdes ielā 73 - 601, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 912 8480	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	19242-601
Domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas:	11560/73673	Domājamās daļas no zemes gabala:	11560/73673

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
------------	--

Neapdzīvojamo telpu raksturojums:

Atrašanās stāvs:	-1 no 3	Kopējā platība:	115,6 m ²
Telpu skaits:	10	Ēkas arhitektūra:	„cara laika” koka ēka
Pārbūves:	Ir.	<i>Tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves – pārbūvētas sienas un durvju ailes. BIS sistēmā būvniecības lieta, kas attiecas uz vērtējamo Objektu, netika atrasta. Tiek pieņemts, ka nav fizisku vai juridisku šķēršļu, lai telpu plānojumu atgrieztu sākotnējā stāvoklī vai nesaskaņoto būvniecību saskaņotu likumā noteiktajā kārtībā. Nosakot tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā negatīvs faktors.</i>	

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

	Nav zināmi.
--	-------------

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	23.01.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	25.01.2023.
Īpašumu apskatītāja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel.nr.:	29334994
Apskates apstākļi:	Ierobežoti, tika izmantoti arī pasūtītāja pārstāvja fotoattēli.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 23. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts īpašuma pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

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 ietvertu informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 23. janvārī ir 17 000 EUR (septiņpadsmit tūkstoši eiro).

*** - nav veikta telpu pārbūvju saskaņošana, nosakot tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā tirgus vērtību pazeminošs faktors**

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 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. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	8
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	8
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	9
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	10
4. SLĒDZIENS	11
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	12
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	13

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Neapdzīvojamās telpas atrodas dzīvojamā ēkā, Rīgas pilsētas tālā centra rajonā, Ģertrūdes ielas malā, ielas apbūves pirmajā līnijā, kvartālā ko veido Ģertrūdes, Avotu, Stabu un A. Čaka ielas. Iela ar salīdzinoši zemu autotransporta un gājēju kustības intensitāti. Apkārtņē pārsvarā izvietotas daudzstāvu dzīvojamās mājas un biroju ēkas. Apkārtējās ielas ar bruģakmens vai asfalta segumu, apmierinošā stāvoklī. Sabiedriskā transporta kustību apkaimē nodrošina vairāki sabiedriskā transporta maršruti. Vērtēšanas Objekta novietojums uzskatāms kā apmierinošs.

Informācija par ēku, kur atrodas neapdzīvojamās telpas

Arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„cara laika” koka ēka	3	1870.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
sienas:	koka, renovēta ēkas ielas fasāde	daļēji labs
pārsegumi:	koka	apmierinošs
jumts:	metāla loksnes	apmierinošs

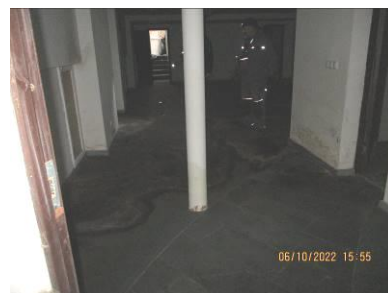
Vērtējamo neapdzīvojamo telpu apraksts

Telpu skaits	Stāvs	Platība										
10	-1/3	115,6 m ²										
Neapdzīvojamo telpu izvietojums ēkā:												
Neapdzīvojamās telpas atrodas pagrabstāvā.												
Labiekārtojums:												
Saskaņā ar kadastra datiem, telpām pievadīta centralizēta elektroapgāde, centrālapkure, gāze, aukstā ūdensapgāde, kanalizācija.												
Plānojums:												
Telpas kopumā sastāv no priekštelpas, gaitenīša, bāra zāles, 2 sanmezgliem, virtuves un palīgtelpām. Telpām ir atsevišķas ieejas no Ģertrūdes ielas puses un pagalma puses. Neapdzīvojamo telpu griestu augstums 2,35 m, telpu plānojums neatbilst kadastra datiem. Tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves – pārbūvētas sienas un durvju ailes. BIS sistēmā būvniecības lieta, kas attiecas uz vērtējamo Objektu, netika atrasta. Tiek pieņemts, ka nav fizisku vai juridisku šķēršļu, lai telpu plānojumu atgrieztu sākotnējā stāvoklī vai nesaskaņoto būvniecību saskaņotu likumā noteiktajā kārtībā.												
Neapdzīvojamo telpu tehniskā stāvokļa raksturojums:												
Neapdzīvojamo telpu apdare ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, pirms vairākiem gadiem ir veikts remonts, tomēr iekšējā apdare pārsvarā nolietojusies, ir mitruma bojājumi, pelējums. Telpām ir mainītas durvis, santehnika, logi. Iekšējās inženierkomunikācijas un apkures sistēma daļēji bojātas. Kopumā neapdzīvojamo telpu tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.												
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.												
Nr.	Izmantošana	Grīdas	Sienas	Griesti	Logi	Durvis						
-	Bāra telpa	Linolejs, flīzes	2	Krāsojums	2	Krāsojums, piekaramie griesti	3	PVC	3	2	Atvieglinātas konstrukcijas	3
-	Sanmezgli	Flīzes	2	Flīzes, krāsojums	2	Krāsojums	3	-	-	-	Atvieglinātas konstrukcijas	3
-	Gaitenīši	Linolejs, flīzes	2	Krāsojums	2	Krāsojums	3	-	-	-	Atvieglinātas konstrukcijas un metāla	3

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Pasūtītāja iesniegtie iekštelpu fotoattēli



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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma 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 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 vērtējamo īpašumu 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 neapdzīvojamās 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

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" 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, 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.

Uzņēmēji šobrīd izvēlas nelielas komercietelpas, kur cilvēku plūsma ir salīdzinoši aktīva. Kopumā pieprasītākas telpas ir robežās no 50 līdz 100 m² platībā. Apkopotie tirgus pārskatu dati liecina, ka dažāda veida uzņēmumu aktivitāte pakāpeniski samazinās un neizmantoto tirdzniecības telpu īpatsvars pieaug. Ēkām ar sliktu tehnisko stāvokli, neracionālu un nepraktisku telpu plānojumu nomas maksas ir salīdzinoši zemas, salīdzinot ar mūsdienīgām, kvalitatīvām, ar labu novietojumu un efektīvu plānojumu telpām.

Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka komercīpašumu segmentā spiediens uz telpu nomas maksām saglabāsies, jo uzņēmēju aktivitātes pieaugumu pašlaik prognozēt nevar. Kopumā situācija komercīpašumu segmentā būs atkarīga no valsts ekonomiskā stāvokļa izmaiņām. Pieprasījums arvien vairāk koncentrēsies uz nelielām un vidēji lielām tirdzniecības un biroju telpām, kas ir ekonomiski izdevīgākas un atbilst nomnieku maksāspējai. Daļa no nomnieku atbrīvotajām telpām, visticamāk, netiks iznomātas pieprasījuma trūkuma dēļ.

Izdalot atsevišķi vidējas platības neapdzīvojamās telpas, kas izvietotas ēku pagrabstāvos, tika secināts, ka līdzīga rakstura telpas galvenokārt tiek pirktas, nevis nomātas ilgtermiņā, kas galvenokārt saistīts ar salīdzinoši lieliem ieguldījumiem saimnieciskās darbības uzsākšanai. Līdzīga rakstura telpu pārdošanas cenas ir minamās robežās no 10 000 EUR līdz 30 000 EUR jeb no 100 EUR/m² līdz 200 EUR/m², atkarībā no telpu platības plānojuma, komunālo un apsaimniekošanas maksu apmēra, tehniskā stāvokļa, automašīnu novietošanas iespējamības un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kredītešanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas Rīgas pilsētas centra rajonā, ar atsevišķu ieeju no ielas puses;
- laba piekļūšana pie vērtējamā Objekta;
- ir pieslēgumi centralizētiem inženiertīkliem;
- renovēta ēkas ielas fasāde;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes un ēkas domājamās daļas.

Negatīvie:

- nepieciešams veikt telpu remonta darbus;
- veiktas nesaskaņotas telpu pārbūves;
- koka ēka ar lielu hronoloģisko vecumu.

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 nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka neapdzīvojamo telpu 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 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 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.

Vērtējot neapdzīvojamās telpas, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi ar neapdzīvojamām telpām tuvākajā apkārtnē.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam 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 telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamo neapdzīvojamo telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu kopējo platību, tiek iegūta tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju					
Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
Adrese	Ģertrūdes iela 73 - 601, Rīga	Matīsa iela 41B - 1, Rīga	Aleksandra Čaka iela 59 - 1A, Rīga	Plavas iela 5 - 9, Rīga	Tērbatas iela 37-9A, Rīga
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Raksturojums	pakalpojumu objekta telpas koka ēkas pagrabstāvā, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī	pakalpojumu objekta telpas koka ēkas pagrabstāvā, sliktā tehniskā stāvoklī	pakalpojumu objekta telpas mūra daudzdzīvokļu mājas pagrabstāvā, sliktā tehniskā stāvoklī	pakalpojumu objekta telpas koka daudzdzīvokļu mājas pagrabstāvā, labā tehniskā stāvoklī	pakalpojumu objekta telpas mūra daudzdzīvokļu mājas pagrabstāvā, sliktā tehniskā stāvoklī
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	d.d. no zemes	d.d. no zemes	d.d. no zemes	d.d. no zemes	d.d. no zemes
Īpašumu pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	x	10 039	20 000	31 000	12 500
Iekštelpu kopējā platība, m ²	115,6	179,5	157,4	83,7	109,6
Darījuma laiks	x	04.2022.	06.2021.	03.2021.	piedāvājums
Telpu platības 1 m ² cena, EUR	x	56	127	370	114
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas			
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0%	2%	2%	-3%
		EUR 0	EUR 3	EUR 7	-EUR 3
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums Rīgā		20%	-5%	10%	-5%
		EUR 11	-EUR 6	EUR 37	-EUR 6
4. Nedzīvojamo telpu novietojums ēkā		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Nedzīvojamo telpu plānojums		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
6. Funkcionālie parametri:					
- ēkas tehniskais stāvoklis, konstruktīvais risinājums		0%	-5%	0%	-5%
- telpu kopējā platība		12%	10%	-5%	0%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		5%	5%	-15%	5%
- īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		0%	0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		17%	10%	-20%	0%
		EUR 10	EUR 13	-EUR 74	EUR 0
Pārreķinu koeficients		37%	7%	-8%	-8%
Pārreķinu korekcija		EUR 21	EUR 9	-EUR 30	-EUR 9
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 77	EUR 136	EUR 341	EUR 105
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 13 753	EUR 21 400	EUR 28 520	EUR 11 500

7. Citi faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 13 753	EUR 21 400	EUR 28 520	EUR 11 500
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 77	EUR 136	EUR 341	EUR 105
Salīdzināmā objekta svara koeficienti		0,2	0,3	0,2	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m² cena (tirgus vērtība), EUR	156				
Telpu tirgus vērtība, EUR	18 003				
Telpu pārbūvju saskaņošanas izmaksas, EUR	1 000				
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	17 003				

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 17 003.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 17 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Rīgā, Ģertrūdes ielā 73 - 601, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 23. janvārī ir **17 000 EUR** (septiņpadsmit tūkstoši eiro).

** - nav veikta telpu pārbūvju saskaņošana, nosakot tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā tirgus vērtību pazeminošs faktors*

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

(personiskais paraksts*)

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 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 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 vērtējamo īpašumu 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 vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)