

EUROEXPERT



**NEAPDZĪVOJAMĀS TELPAS NR. 8
ARSENĀLA IELĀ 7, RĪGĀ, NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L16051/ER/2026

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - neapdzīvojamās telpas (kafejnīcas) Nr. 8 (kadastra Nr. 01009019862), kopīpašuma 3540/118217 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000080069001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000080069) Arsenāla ielā 7, Rīgā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības apzināšanai. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta tirgus vērtība 24.04.2026 ir:
8 000 EUR (astoņi tūkstoši eiro).**

Vērtēšanas brīdī, karadarbības Ukrainā rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas. Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka piespiedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā Objekta vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

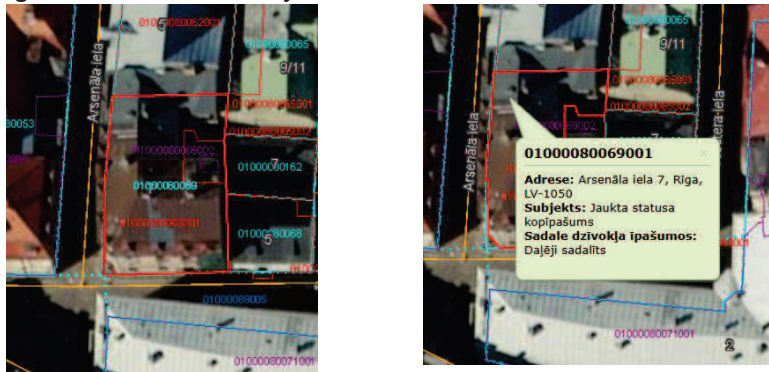

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@euroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Neapdzīvojamās telpas (kafejnīcas) Nr. 8. Kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala Arsenāla ielā 7, Rīgā
Kadastra Nr.	01009019862
Vērtēšanas datums	24.04.2026
Pasūtītājs	SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154
Īpašumtiesības uz Objektu	Īpašnieks: SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154. Pamats: 2025.gada 3.decembra akts par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma Nr.8, Arsenāla ielā 7, Rīgā, kadastra numurs 01009019862, nodošanu un pārņemšanu SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” valdījumā; 2025.gada 3.decembra valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr.4957R/25.
Objekta sastāvs	<ul style="list-style-type: none"> neapdzīvojamās telpas (kafejnīcas) Nr. 8 (kadastra apzīm. 01000080069001012) ar kopējo platību 35,4 m², kopīpašuma 3540/118217 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 01000080069001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 01000080069) Arsenāla ielā 7, Rīgā. <p>Īpašuma tiesība nostiprināta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 13409 - 601</p> <p>Zemes gabala un būves novietojuma shēma</p> 
Nesaskaņota būvniecība	 <p>Demontējot nenesošās sienas - zāle apvienota ar noliktavu, abām tualetēm un virtuvi. Izveidota ieeja no zāles uz ēkas ārējo inženierkomunikāciju telpām (siltumtrasi).</p>
Piezīmes	<p>Vērtētājam pārbūves projekts netika iesniegts, līdz ar to veiktie būvdarbi uzskatāmi par patvaļīgu (nelegālu) būvniecību.</p> <p>Objektā veiktie būvdarbi (koka brusu veidotās konstrukcijas, būves drošības stiprināšanai) un izbūvētā piekļuve no telpām uz ēkas ārējām inženierkomunikāciju telpām (siltumtrasi) neatbilst normatīvo aktu prasībām. Minētie apstākļi būtiski ierobežo telpu izmantošanas iespējas un negatīvi ietekmē īpašuma tirgus vērtību.</p> <p>Saskaņā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk - Departaments) 06.02.2026. atzinumu Nr. BIS-BV-5.62-2026-2160 par būves bīstamības novēršanu un ekspluatācijas aizliegumu - Būve ir pirms avārijas stāvoklī un atzīta par neekspluatējamu, līdz Departamenta norādīto trūkumu novēršanai (skat. pielikumi – dokumentācija).</p>
Apgrūtinājumi	<p>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījums Nr. 13409 - 601</p> <p>Atzīme - Nav Aizliegumi - Nav Ķīlas – Nav Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu – Nav</p>

LR VZD Kadastra dati

Zemes gabalam (kadastra apzīmējums O1000080069)

Apraksts	Platība	Mērv.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0002	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0093	ha
valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis	0.039	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0046	ha
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.039	ha
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0116	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru tīklu radiosakaru līniju torni un antenu mastu	0.002	ha
kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	0.039	ha
valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis	0.039	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0003	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0003	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0116	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0071	ha

Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no telpu kadastrālās uzmērīšanas lietas; Izdruka no Departamenta atzinuma; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
Īpašie pieņēmumi	Īpašuma tirgus vērtība noteikta pie pieņēmuma, ka potenciālais pircējs apzinās īpašuma tehnisko stāvokli, ekspluatācijas ierobežojumus, nepieciešamos ieguldījumus un termiņu par ekspluatācijas uzsākšanu.

Objekta apskaiti veica, un vērtējuma atskaiti sagatavoja	Sertificēta nekustāmo īpašumu vērtētāja asistents, Aigars Repulis
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta Objekta vērtība	24.04.2026
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi trūkumi	Nav Būve ir pirms avārijas stāvoklī, ekspluatācijas aizliegums

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas gads	Ērtības
„pirmskara projekts”	5	-1	1900/-	09.08.2023	Daļējas

Ēkas tehniskais raksturojums – Kadastra dati

Kopējais platības sadalījums pa platību veidiem	
Kopēja platība (kv.m.):	1181,9
Lietderīgā platība (kv.m.):	1155,3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1022,4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1022,4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	732,3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	290,1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	132,9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	226,6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	226,6
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana		
Telpu grupu skaits:	23	
Virszemes stāvu skaits:	5	
Pazemes stāvu skaits:	1	
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī	
Nolietojuma noteikšanas datums:	08.01.2024	
Būves apjoma rādītāji		
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība
Būvtilpums	-	6135,0 kub.m.
Apbūves laukums	-	340,5 apbūves laukuma kv.m.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums/ noteikšanas g.
Pamati	Ķieģeļu mūris, Akmens mūris	1900.	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī/ 08.01.2024
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biežumā		
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		
Jumts (segums)	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1998	

Saskaņā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk - Departaments) 06.02.2026. atzinumu Nr. BIS-BV-5.62-2026-2160 par būves bīstamības novēšanu un ekspluatācijas aizliegumu - Būve ir pirms avārijas stāvoklī un atzīta par neekspluatējamu, līdz Departamenta norādīto trūkumu novēršanai.

Vērtējamās neapdzīvojamās telpas (kafejnīca) apraksts apskates dienā

Telpu skaits	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
1	-1	35,4/ - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos

Labiekārtojums, uzlabojumi:

- centralizēts; - lokālais

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>
Siltumapgāde	<input type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input type="checkbox"/>
Slēdzama kāpņu telpa	<input checked="" type="checkbox"/>	Slēdzams gaitenis	<input type="checkbox"/>	Moderna santehnika	<input type="checkbox"/>
Lifts	<input type="checkbox"/>	Ārdurvis – koka	<input checked="" type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

Telpu plāns**Telpu raksturojums - Kadastra dati**

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	21.9
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	2.9
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	0.9
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	1.1
5	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.6	8.6
Kopā					35.4

Neapdzīvojamās telpas (kafejnīcas) tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Kafejnīca izvietotā „pirmskara projekta” 5 stāvu ēkas cokola stāvā. Mainīts logs (PVC). Ēkas fasāde, drošības iemeslu dēļ apvilktā ar drošības tīklu – nodrupis fasādes apmetums, fiksēti ēkas pamatu nosēduma pazīmes. Telpās veikta nelegālā būvniecība. Demontējot nenesošas sienas un aprikojumu - izveidota 1 telpa. Telpā uzsākti remontu darbi – neveiksmīgi mēģināta līdzināt grīdas pamatne, izveidotas koka konstrukcijas būves pamatu stiprināšanai. Bez ievērojamiem ieguldījumiem fasādes un iekštelpu remontiem, būve nav ekspluatējama. Saskaņā ar ierakstu Kadastra datos, ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, bet nav grausta statuss.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Rīga
Izvietojums apdzīvotā vietā	Vecpilsēta
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir labs. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu, trolejbusu un tramvaja pieturvietas, tuvākā uz Kr. Valdemāra ielas ~ 250 m.
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas Arsenāla ielā 7 - 8, Rīgā, apkaimē „Vecpilsēta”. Vecrīga, (apkaimes nosaukums Vecpilsēta) arī Iekšrīga, ir Rīgas pilsētas vissenākā daļa, kā arī apkaime, kuras robežas veido K. Valdemāra iela, Z. A. Meierovica bulvāris, Aspazijas bulvāris, 13. janvāra iela un 11. novembra krastmala.[1] Kopš 1967. gada Vecrīga ir valsts aizsargājama zona, kopš 1983. gada pilsētbūvniecības pieminekļis, 1997. gadā Rīgas vēsturisko centru un tostarp Vecrīgu UNESCO iekļāva Pasaules mantojuma sarakstā, bet 2007. gadā, pateicoties Vecrīgas panorāmai un siluetam, Rīga ieguva Eiropas mantojuma zīmi.* Apkārtojo apbūvi pārsvarā veido „pirmskara projekta” daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kur ēku pirmajos stāvos bieži izvietoti veikali, gan dažādas citas komercstruktūras, bet augstākajos stāvos atrodas dzīvokļi. Vērtējamais Objekts atrodas netālu no Rīgas pilsētas administratīvā centra, ir ērti pieejams ar personisko un sabiedrisko transportu. Teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. Rajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta atrodas dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, netālu izvietotas arī izglītības, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, teātri un citi sociālās infrastruktūras objekti. No komerciāla viedokļa atrašanās vieta vērtējama, kā prestiža. *Avots: Vikipēdija
Cita, būtiska, informācija	Māja atrodas klusā Vecrīgas ielā ar lielisku infrastruktūru - kafejnīcas, restorāni, pastaigas attālumā, viss nepieciešamais maksimālam komfortam. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar vēsturiskā akmens bruģa segumu, gar tiem uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido: Klosters un Mazā Pils ielas. Piebraucamais ceļš no Arsenāla ielas, kas ir ar vēsturiskā akmens bruģa segumu, apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot tuvākajās maksas autostāvvietās

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA

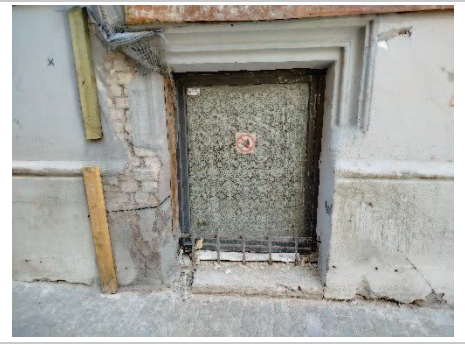
OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Zāles logs



leejas durvis kafejnīcā



Zāles (telpa Nr. 1) iekšskati



Zāles (telpa Nr. 1) iekšskati



Zāles (telpa Nr. 1) iekšskati, neveiksmīgi līdzināta grīdas pamatne

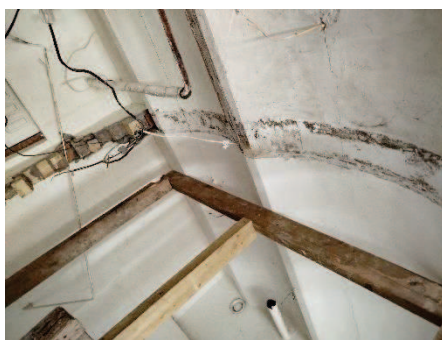


Zāles (telpa Nr. 1) iekšskati





Zāles (telpa Nr. 1) iekšskati



Griesti



Izejas durvis



Zāles (telpa Nr. 1) iekšskati



Izveidota piekļuve ēkas ārējiem inženiertīkliem - siltumtrase, būves stiprībai izveidotās koka konstrukcijas

Vērtības aprēķins:

Tirgus vērtības definīcija

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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11),

Tirgus nomas (īres) definīcija

Tirgus noma (īre) - aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.12).

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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā 2 gadu laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

Ienākumu pieeja

Ienākumu pieeja tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā. Izmaksu pieeja – ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva, vai izveides izmaksas. Ienākumu pieejas aprēķiniem pieļaujams izmantot gan tiešās kapitalizācijas metodi, gan arī naudas plūsmas diskonta metodi. Ja no nekustamā īpašuma saņemamajam periodisko ienākumu lielumam ir neregulāri mainīgs raksturs, aprēķinam ir izmantojama naudas plūsmas diskonta metode. Vienmērīgu, tajā skaitā arī vienmērīgi augošu vai vienmērīgi dilstošu naudas plūsmu aprēķiniem, ir izmantojama tiešā kapitalizācija.

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.12.4)

Vērtējamā objekta labākais un efektīvākais izmantošanas veids netiek analizēts, taču ņemot vērā apbūves veidu, izmantošanas nosacījumus, teritorijas plānojumā atļauto (plānoto) izmantošanu, esošais izmantošanas veids – kafējnīca, uzskatāms par vislabākais un efektīvākais Objekta izmantošanas veidu.

Vērtējamā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla *Kadastrs.lv*.
- Izdruka no telpu kadastrālām uzmērīšanas lietas.

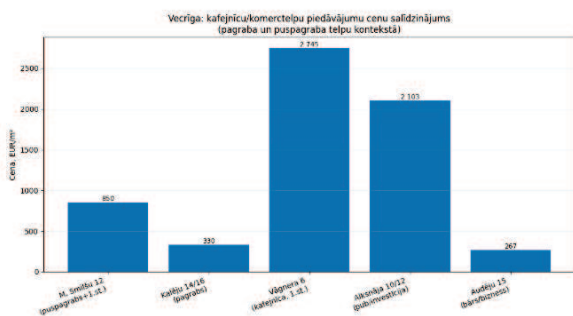
TIRGUS APSKATS

Vecrīga ir viena no pieprasītākajām Rīgas komercplātību zonām, īpaši telpām ar ieeju no ielas, skatlogiem un tūristu plūsmu. Pieprasījumu galvenokārt veido kafējnīcas, bāri, restorāni, suvenīru veikali, nelieli pakalpojumu sniedzēji un specializēta mazumtirdzniecība. Saskaņā ar Colliers Q1 2026 datiem Rīgā premium klases telpām, nomas maksa ir aptuveni 15–30 EUR/m² mēnesī, savukārt tirdzniecības centros — 23–40 EUR/m² mēnesī.

Vecrīgas kafējnīcu/restorānu telpu nomas maksa parasti ir atkarīga no: atrašanās vietas: ieejas no ielas, ventilācijas un virtuves izbūves, skatlogiem, vasaras terases iespējām un gājēju un tūristu plūsmas. Aktuālos sludinājumos Vecrīgā: Kaļķu ielā 70 m² par 1 500 EUR/mēn. jeb 21,4 EUR/m², kā arī Grēcinieku ielā 306,3 m² par 5 000 EUR/mēn., jeb 16 EUR/m² + komunālie maksājumi. Pieprasījums pēc Vecrīgas komercietelpām ir sezonāls. Vasarā un tūrisma sezonā kafējnīcu telpu pievilcība pieaug, bet ziemā risks palielinās. Pieprasītākās ir nelielas telpas līdz aptuveni 30–80 m², jo tās ir vieglāk nomājamas mazajiem uzņēmējiem un neprasa tik lielu kopējo nomas budžetu. Colliers norāda, ka Rīgas mazumtirdzniecības tirgū 2025.–2026. gadā saglabājas aktivitāte, bet pieprasījums ir selektīvs; Q1 2026 tirdzniecības centru vakance Rīgā bija 1,9%, kas rāda salīdzinoši veselīgu mazumtirdzniecības tirgu. Galvenie riski Vecrīgas kafējnīcu/komercplātībām: augsta sezonālitate; tūristu plūsmas svārstības; ierobežota autostāvvietu pieejamība; vecu ēku tehniskais stāvoklis; ventilācijas un virtuves izbūves prasības; augstāki apsaimniekošanas un komunālie maksājumi; konkurence ar tirdzniecības centriem un aktīvajām centra ielām.

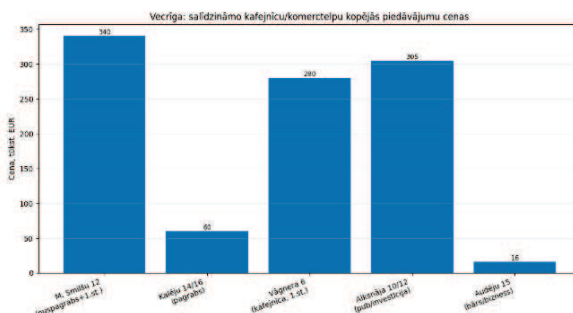
Tirgus tendences:

Vecrīga: Kafējnīcu/Komercietelpu Piedāvājumu Cenu Salīdzinājums



Analizējot Vecrīgas komercietelpu tirgu 2024–2025 periodā, konstatēts, ka pagraba telpu vidējā cena ir aptuveni 500 EUR/m², savukārt puspagraba telpām – ap 900 EUR/m². Kafējnīcas 1. stāvos sasniedz vidēji 2 400 EUR/m².

Vecrīga: Salīdzināmo Kafējnīcu/Komercietelpu Kopējās Piedāvājumu Cenas



Vecrīgā pagraba komercietelpu darījumu vērtība parasti svārstās ap 80 000 EUR, kamēr puspagraba telpas sasniedz vidēji 220 000 EUR. Pilnvērtīgas kafējnīcu telpas ielas līmenī veido augstāko segmentu ar vidējo darījumu vērtību ap 300 000 EUR.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ienākumu pieeja.
- Tirgus pieeja.

Novērtējot šo Objektu, tika pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Izmaksu pieeja netiek izmantota, jo potenciālajam īpašumam pircējam acīmredzami primārais faktors būs iespējamais objekta ienesīgums, nevis tā aizvietošanas izmaksas.

Ienākumu pieeja arī netiek pielietota, jo saskaņā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības departamenta atzinumu - ēka ir pirms avārijas stāvoklī un aizliegums to ekspluatēt, līdz ar to Objekts pašreizējā stāvoklī nespēj ģenerēt ienākumus, kā arī nav iespējams ticami prognozēt ienākumu plūsmu periodus un nepieciešamo ieguldījumu apjomus.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Attīstīta infrastruktūra;
- Atrašanās vieta Vecrīgā ar augstu gājēju/tūristu plūsmu.

Negatīvie:

- Ēka pirms avārijas stāvoklī, ekspluatācijas aizliegums;
- Izvietojums ēkas cokola stāvā;
- Nepieciešami ievērojami ieguldījumi – fasādes un iekštelpu remontiem;
- Nelegāla būvniecība.

Pieņēmumi un īpaši pieņēmumi novērtējot Objektu

Aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja iesniegtā dokumentācija ir patiesa;
- VZD Kadastra datus fiksētās platības un zemesgrāmatā apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt iznomāts/izīrēts un nepastāv nekādi apgrūtinājumi tā iznomāšanai/izīrēšanai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts tā pašreizējā tehniskajā un juridiskajā stāvoklī.

Aprēķinu ierobežojošie faktori:

- saskaņā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments atzinumu ēkai noteikts ekspluatācijas aizliegums, kas būtiski ierobežo īpašuma izmantošanu;
- īpašumā konstatēta patvaļīga būvniecība, kas rada juridiskus riskus un iespējamās papildu izmaksas;
- nav pieejama pilna informācija par nepieciešamo ieguldījumu apjomu būves tehniskā stāvokļa uzlabošanai;
- vērtējums neietver detalizētu būvkonstrukciju tehnisko ekspertīzi;
- netiek garantēts, ka īpašumu iespējams nekavējoties izmantot komercdarbībai;
- īpašuma vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- īpašuma vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;

Vērtējums veikts vadoties pēc Latvijas Valsts Standartiem LVS 401 un vērtētāju profesionālās ētikas normām

Objekta tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Tirgus pieejas korekcija:

Ņemot vērā būtiskos funkcionālos un tehniskos ierobežojumus, kā arī ekspluatācijas aizliegumu, iegūtajai vērtībai tiek piemērota negatīva korekcija par lietošanas iespēju ierobežojumu, kas noteikta 60% apmērā. Minētā korekcija atspoguļo gan nepieciešamos ieguldījumus, gan riskus, kas saistīti ar īpašuma ekspluatācijas atjaunošanu.

Salīdzināšanai tika izmantoti Rīgas pilsētā Centra rajonā, Objekti ar līdzīgu galveno izmantošanas veidu un izvietojumu ēkas stāvā.

Objekts Nr. 1

Lāčplēša iela 35, Rīga (Centrs)

Telpas | Viesnīcu, ēdināšanas telpas | Kieģeļi

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija			Cena		Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Stāvs	EUR	EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
14/05/2024	1865837	01009269776	55.7	-1/7	75 000	1347	1/1	551/48144	551/48144

Informācija | Sludinājumi 4 | Darījumi 40 | Attēli 6 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Lāčplēša iela 35, Rīga

Telpas | Restorāni, kaffe

Datums	ID	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
30/04/2024	1812572	55.0	159 000	2 891

Komerctelpas ar statusu "ēdināšanas pakalpojumi".
Telpām ir lieliska atrašanās vieta. Krišjāņa Barona ielas un Lāčplēša ielas krustojums. Pilsētas centrs ar intensīvu gājēju un transporta plūsmu. Telpas labi pārskatāmas no ielas, gar māju ir maksas autostāvvietas. Pie mājas atrodas biroju un tirdzniecības telpas, viesnīcas, medicīnas iestādes un daudz kas cits.
Telpās veikts kapitālais remonts, nomainīta visa elektroinstalācija, ierīkota profesionāla ventilācijas sistēma ar atsevišķu izeju uz jumtu, pievadīta trīsfāzu elektrība, signalizācijas sistēma, ierīkotas divas atsevišķas tualetes, izlīdzinātas grīdas, sienas un griesti, grīdas segums- flīzēts.
Telpās ir pilsētas centrālā apkure, ūdens un kanalizācija.
Zeme īpašumā.
Telpas plānojums ietver:
+ zāle viesu uzņemšanai,
+ virtuves zona,
+ saimniecības telpa,
+ divas tualetes - personālam un viesiem.
Ir iespēja iegādāties telpas kopā ar esošu īrnieku. Ienesīguma likme šobrīd ir 8, 3% gadā.
Zvaniet mums un vienosimies par apskates laiku.
Nepieciešamības gadījumā palīdzēsim hipotekārā kredīta noformēšanas procesā.
Pilns darījuma juridiskais atbalsts.



Objekts Nr. 2

Lāčplēša iela 47 - 21, Rīga (Centrs)

Telpas | Ražošanas telpas | Kieģeļi

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija			Cena		Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Stāvs	EUR	EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
08/02/2024	1804897	01009033411	101.4	-1/5	58 000	572	1/1	10140/207787	10140/207787

Informācija | Sludinājumi 8 | Darījumi 20 | Attēli 1 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Lāčplēša iela 47, Rīga

Telpas | Pagrabi un puspagr.

Datums	ID	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
11/12/2023	1689064	101.0	65 000	644

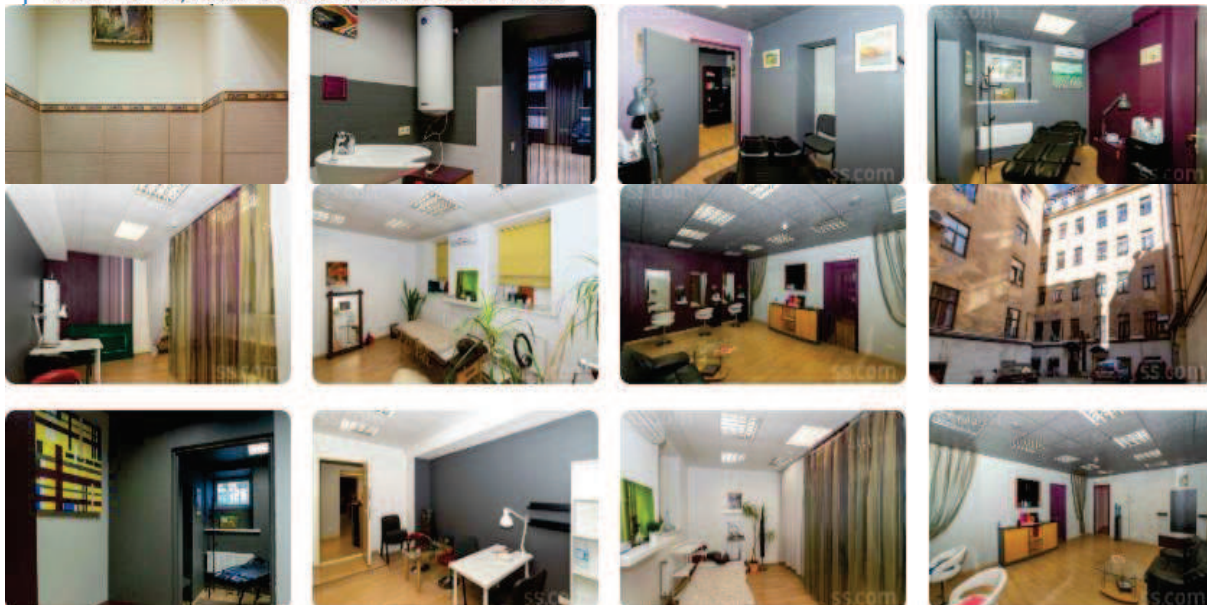
Liels investīciju objekts.

Pārdodam biroja telpas pašā Rīgas centrā Čaka un Lāčplēšu ielas krustojumā.

Kopējā telpu platība 101.4 m², pirmskara laika pagalma māja, puspagraba stāvs, telpas piemērotas salona, veikala, ārstniecības iestādes, biroja vai darbnīcas ierīkošanai.

Pieejamas visas komunikācijas, apkure, ūdens, elektrība, signalizācija, kondicionieris, boilers, zemes domājamās daļas īpašumā, īpašums bez aprūtinājumiem, zemesgrāmata. Māju pārvalda pašu izveidota biedrība.

Sīkākai informācijai lūdzam zvanīt uz norādīto otro telefona numuru.



Objekts Nr. 3

Ausekļa iela 2 - 36, Rīga (Centrs)

Telpas | Viesnīcu, ēdināšanas telpas | Kieģeļi

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija			Cena		Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Stāvs	EUR	EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
15/05/2023	1617988	01009206672	215.8	-1/5	135 000	626	1/1	21580/393479	21580/393479

Informācija | Sludinājumi 3 | Darījumi 29 | Attēli 2 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Ausekļa iela 2, Rīga

Telpas | Veikali

Datums	ID	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
12/09/2022	1387144	216.0	200 000	926

Tirdzniecības telpas "klusajā" centrā, pie Elizabetes ielas.
Telpu statuss "veikals-kafejnīca".

- + Cokolstāvs.
- + Platība sastāv no tirdzniecības zāles, atvērta telpa, palīgtelpām, ex virtuves telpas, vairākām wc.
- + Ēdināšanas uzņēmumam piemērota ventilācija līdz ēkas jumtam.

Objekts Nr. 4

Aleksandra Čaka iela 45 - 1, Rīga (Centrs)

Telpas | Viesnīcu, ēdināšanas telpas | Kieģeļi

Darījuma informācija		Telpu grupas informācija			Cena		Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Stāvs	EUR	EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
23/10/2024	1972231	01009285773	102.9	-1/3	42 000	408	1/1	49/645	49/645

Informācija | Sludinājumi 2 | Darījumi 18 | Attēli 14 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Aleksandra Čaka iela 45, Rīga

Telpas | Veikali

Datums	ID	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
10/10/2024	1744992	103.0	45 000	437

Pārdod tirdzniecības telpas Aleksandra Čaka ielā 45:

- Kopējā platība: 102, 9 m2 (pieejamas telpas 50-250 m2);
- Atrodas cokola stāvā (ir logi);
- Renovēta ēka: atjaunota fasāde, sakārtots pagalmi, jaunas ūdens un kanalizācijas komunikācijas, uzlabota ēkas energoefektivitāte;
- Centrālā apkure;
- Divas ieejas: no fasādes un no pagalma;
- Auto stāvvietas pagalmā;
- Pilsētas centrs, aktīva garāmgājēju plūsma, ērta apkāmes infrastruktūra un sabiedriskā transporta pieejamība.

Pārdošanas cena: 45 000 EUR



Aprēķinu tabula

Sal. objekta Nr.		1		2		3		4	
	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi							
		Piedāvājums		Obj. Nr.2		Obj. Nr.3		Obj. Nr.4	
Salīdzināmā īpašuma adrese	Arsenāla iela 7 - 8, Rīga (Vecpilsēta)	Lāčplēša iela 35, Rīga (Centrs)		Lāčplēša iela 47 - 21, Rīga (Centrs)		Ausekļa iela 2 - 36, Rīga (Centrs)		A. Čaka iela 45 - 1, Rīga (Centrs)	
Kadastra Nr.	01009019862	01009269776		01009033411		01009206672		01009285773	
Darījuma/piedāvājuma laiks		14.05.2024		08.02.2024		15.05.2023		23.10.2024	
Pārdošanas cena, EUR		75 000		58 000		135 000		42 000	
Kopējā platība, m ²	35.40	55.7		101.4		215.8		102.9	
T.sk. pagrabstāva platība, m ²	35.40	55.7		101.4		215.8		102.9	
Iekštelpu platības cena, EUR/m ²		1 346		572		626		408	
Būves tehniskais stāvoklis	pirms avārijas stāvoklis	apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs	
Lietošanas veids	Kafejnīca	Kafejnīca		Birojs		Veikals - kafejnīca		Tirdzniecība	
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	nosacīti apmierinošs	labs		labs		labs		apmierinošs	
Izvietojums ēkas stāvā	-1/5	-1/7		-1/5		-1/5		-1/6	
Ēkas sērija, ekspluatācijas uzsākšanas/pieņemšanas gads	„pirmskara projekts”, 1900	„pirmskara projekts”, 1910		„pirmskara projekts”, 1900		„pirmskara projekts”, 1898		„pirmskara projekts”, 1883	
Īpašuma tiesības	īpašums	īpašums		īpašums		īpašums		īpašums	
Pārdošanas cena, EUR		75 000		58 000		135 000		42 000	
Darījuma laiks		3%	4050	5%	2900	3%	4050	3%	4050
Īpašuma tiesību faktors		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Atrašanās vieta:									
gājēju, tūristu plūsma		5%	6750	5%	2900	10%	13500	10%	13500
Piekļuves ērtums		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Izmantošanas veids		0%	0	5%	2900	-3%	-4050	5%	6750
Iekštelpu platības faktors		3%	1900	8%	4790	23%	16910	8%	6330
Plānojums (telpu skaits)		-3%	-4050	-15%	-8700	-20%	-27000	-15%	-20250
Ēkas tehniskais stāvoklis, fasādes apdare		-20%	-27000	-15%	-8700	-20%	-27000	-10%	-13500
Iekštelpu apdare		-15%	-20250	-15%	-8700	-15%	-20250	-10%	-13500
Apkure		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pārrēķina koeficients		-30%	-42 650	-27%	-15 510	-25%	-47 890	-12%	-20 670
Reducētā vērtība, EUR/m ²		936		419		466		361	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		0.10		0.30		0.30		0.30	
Vērtējamā īpašuma iekštelpas platības 1 m ² aprēķinātā vērtība, EUR	546								
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	19 316								
Lietošanas iespēju ierobežojums, %	-60%								
Vērtība (noapaļojot), EUR	8 000								

Aprēķinātā Objekta tirgus vērtība ar tirgus pieeju ir: EUR 8 000

Slēdziens

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Objekta tirgus vērtība 24.04.2026 ir:
8 000 EUR (astoņi tūkstoši eiro).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Aigars Repulis
Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistents
Tālr. Nr. 29416860
B/p

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

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu 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 (p.2.1.11).

Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta neapdzīvojamās telpas (kafejnīcas) aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.

EIROEKSPERTS

- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.