

Nekustamā īpašuma
**Rīgā,
Vēja ielā 20 – 601**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2023. gada 18. janvāris

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

2023. gada 25. janvārī

Par nekustamā īpašuma Rīgā,
Vēja ielā 20 – 601, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 917 7291	Rīgas pilsētas ZG nodalījums	29842-601
Domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala.	4350/102560		

Īpašumtiesības:

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

Neapdzīvojamo telpu raksturojums:

Atrašanās stāvs:	3 no 3	Kopējā platība:	43,5 m ²
Telpu skaits:	5	Ēkas sērija, arhitektūra:	"cara laika" mūra ēka

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.			
-------------	--	--	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	18.01.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	25.01.2023.
Īpašumu apskatītāja:	Marika Galvanovska	Vērtētāja tel.nr.:	29644269
Apskates apstākļi:	<i>Vērtētājiem netika nodrošināta iespēja iekļūt iekštelpās. Šajā vērtēšanas atskaitē ir aprakstīts īpašuma stāvoklis, kādu to varēja pieņemt, apskatot teritoriju un ēku no ārpuses.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 18. 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 ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 18. janvārī ir
22 000 EUR (divdesmit divi tūkstoši eiro).

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

Ar cieņu:

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

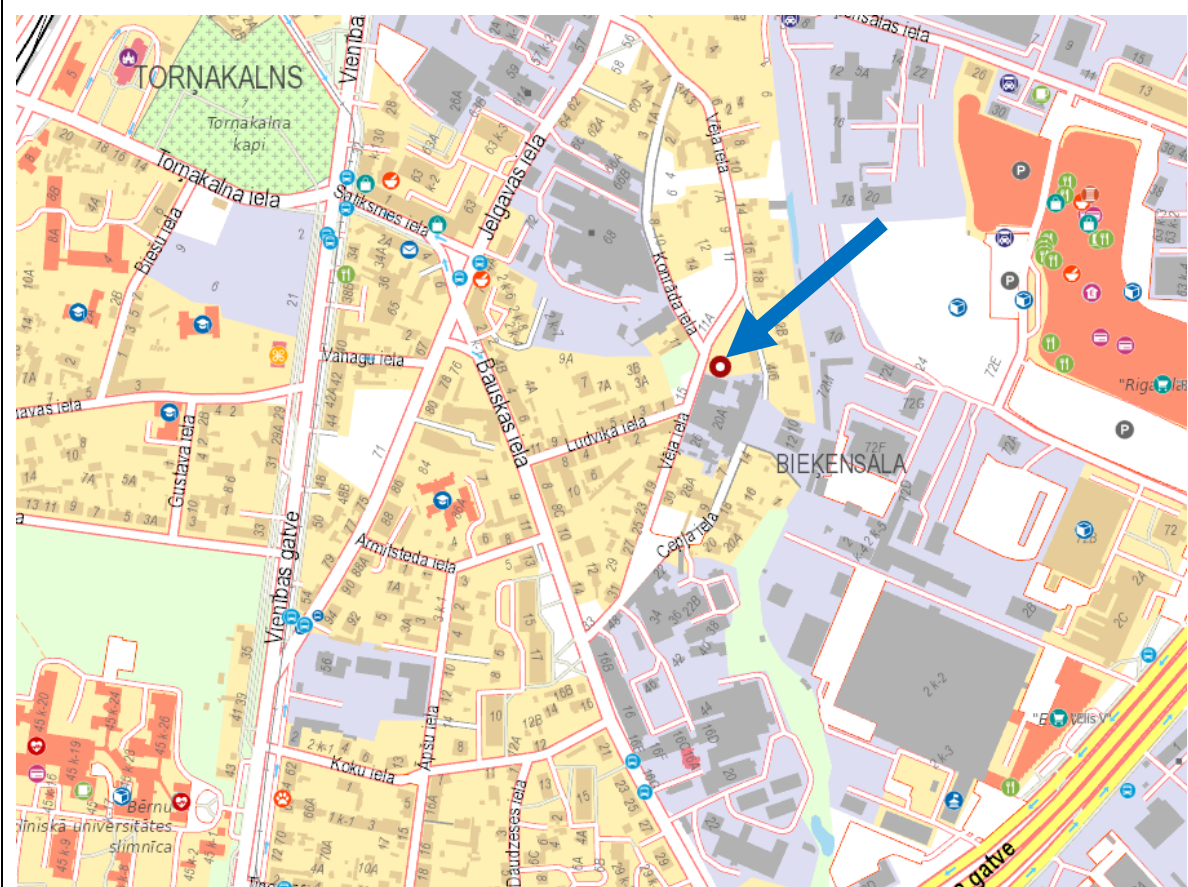
Arvīds Badūns

SATURA RĀDĪTĀJS

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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Neapdzīvojamā telpa atrodas daudzdzīvokļu ēkā, Rīgas pilsētā, vēsturiskā Tornakalna apkaimē. Vēja iela pirmo reizi Rīgas plānos minēta 1867. gadā. Tieši uz Vēja ielas dzejnieks, rakstnieks un tulkotājs Jānis Esenbergis dzīvoja un ieguva izglītību, kā arī autors Voldemārs Maldonis strādāja Vēja ielā par pedagogu. Apkārtnē pārsvarā izvietotas “pirmskara” un “cara laika” koka un mūra vēsturiskās mazstāvu celtnes, kuras dažviet tiek restaurētas, bet pārsvarā ir neapmierinošā stāvoklī. Apkārtnē ir klāj laukakmeņu bruģa segums, kas ir daļēji apmierinošā stāvoklī. Tuvākās sabiedriskā transporta pieturvietas ir ~ 500 m rādiusā – Jelgavas un Bauskas ielās. Tuvākais veikals ir Maxima – 500 m attālumā, kā arī Rīga Plaza - 1 km attālumā. Vērtēšanas Objekta novietojums Rīgas pilsētas Tornakalnā uzskatāms par apmierinošu.

Informācija par ēku, kur atrodas neapdzīvojamās telpas

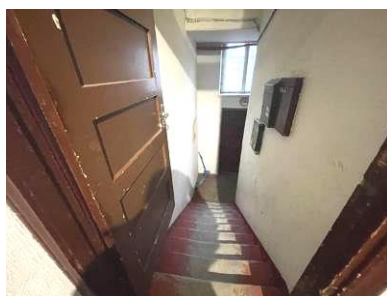
Sērija	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
“cara laika” mūra ēka	3	1910.	Daļējas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	silikātķieģeļi	apmierinošs
sienas:	silikātķieģeļi	apmierinošs
pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
jumts:	metāla loksnes	labs

Vērtējamo neapdzīvojamo telpu apraksts		
Telpu skaits	Stāvs	Platība
5	3/3	43,5 m ²
Neapdzīvojamo telpu izvietojums ēkā:		
Neapdzīvojamās telpas atrodas 3. stāvā.		
Labiekārtojums:		
Saskaņā ar kadastra datiem, telpām pievadīta centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdensapgāde, centralizēta kanalizācija; ir krāsns apkure.		
Plānojums:		
Pēc kadastra datiem telpas kopumā sastāv no gaitēņa, trīs biroja telpām un tualetes. Telpām ir atsevišķa ieeja no kāpņu telpas. Neapdzīvojamo telpu griestu augstums 2,4 m; saskaņā ar plānu, telpās ir slīpie griesti.		
Neapdzīvojamo telpu tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Tā kā vērtētajam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā objekta tirgus vērtība tiek noteikta, pieņemot, ka iekštelpas ir vienkāršā, apmierinošā tehniskā stāvoklī un ar tādu telpu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, kāds ir fiksēts kadastra datos.		

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA 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 pārāks 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 pārāks 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 faktoros. 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 biroja telpas.

Šis vērtējuma atskaites 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 izvēlēšies 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 pieprasītākās telpas ir robežās no 50 līdz 100 m² platībā. Apkopotie tirgus pārskatu dati liecina, ka dažāda veida uzņēmumu aktivitāte pakāpeniski samazinās un neizmantoto 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, tiek 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 30 m² līdz 70 m² lielas neapdzīvojamās telpas, kas izvietotas ēkās, sākot no 2. stāvā un augstāk, tika secināts, ka līdzīga rakstura telpas galvenokārt tiek nomātas, nevis pirktas. Populārākajā nekustamo īpašuma mājaslapā ss.lv uz vērtēšanas dienu ir vairāk nekā 140 piedāvājumi par biroja telpu nomu, prasītā cena ir no 80 eiro mēnesī līdz 1 040 eiro mēnesī. Amplitūdu nosaka biroja telpu novietojums Rīgas pilsētas teritorijā, biroju telpu klase, estētiskais veidols, energoefektivitāte, papildus pakalpojumi (apsardze, video novērošana u.c.), telpu platība, prestižs, auto stāvvietu esamība u.c. faktori.

Līdzīga rakstura telpu, ar līdzīgu novietojumu ēkā un platību, pārdošanā ir daudz. Uz vērtēšanas dienu piedāvājumā ir apmēram sešdesmit biroju telpas, piedāvuma cenas svārstās no 9 000 EUR līdz 150 000 EUR jeb no 290 EUR/m² līdz 3 500 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 kreditēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas Rīgas pilsētas Torņakalnā;
- saskaņā ar kadastra datiem, ir pieslēgumi centralizētiem inženiertīkliem;
- ēkai ir jauns jumts.

Negatīvie:

- piebraucamie ceļi daļēji apmierinošā stāvoklī;
- saskaņā ar kadastra datiem, telpās ir krāsns apkure.

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 pielietojanas 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 ar biroju telpām tuvākajā apkārtnē.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu. 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
	Vēja iela 20 -601, Rīga	Saules aleja 2, Rīga	Zemaišu iela 4-43, Rīga	Mazā Nometņu iela 17-15, Rīga
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Raksturojums	biroju telpas, ķieģeļu daudzdzīvokļu mājas 3. stāvā	pakalpojumu objekta telpas, renovētā koka daudzdzīvokļu mājas -1. stāvā, labā tehniskā stāvoklī	biroju/pakalpojumu objekta telpas, silikātķieģeļu daudzdzīvokļu mājas 1. stāvā, labā tehniskā stāvoklī	pakalpojumu objekta telpas, koka daudzdzīvokļu mājas 1. stāvā, labā tehniskā stāvoklī
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	d.d. no zemes	d.d. no zemes	d.d. no zemes	d.d. no zemes
Lietošanas mērķis	biroju telpas	pakalpojumu objekta telpas	biroja/pakalpojumu objekta telpas	pakalpojumu objekta telpas
Īpašumu pārdošanas cena, EUR	x	30000	45000	27000
Telpu kopējā platība, m ²	43.5	56.5	69.5	53.2
Darījuma laiks	x	04.2022.	07.2022.	01.2022.
Telpu kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	531	647	508
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		5% EUR 27	3% EUR 19	5% EUR 25
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
3. Novietojums		-10% -EUR 53	-10% -EUR 65	-15% -EUR 76
4. Nedzīvojamo telpu novietojums ēkā		5% EUR 27	0% EUR 0	0% EUR 0
5. Nedzīvojamo telpu plānojums		0% EUR 0	-10% -EUR 65	0% EUR 0
6. Funkcionālie parametri:				
- ēkas tehniskais stāvoklis, konstruktīvais risinājums		-10%	0%	-5%
- telpu kopējā platība		5%	7%	5%
- telpu tehniskais stāvoklis		0%	0%	-5%
- īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-5% -EUR 27	7% EUR 45	-5% -EUR 25
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-5%	-10%	-15%

Pārreķinu korekcija		-EUR 27	-EUR 65	-EUR 76
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 504	EUR 583	EUR 431
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 28500	EUR 40500	EUR 22950
7. Citi faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 28,500	EUR 40,500	EUR 22,950
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 504	EUR 583	EUR 431
Salīdzināmā objekta svara koeficienti		0.3	0.35	0.35
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR		506		
Telpu tirgus vērtība, EUR		22023		

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 22 023.

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 22 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Rīgā, Vēja ielā 20 – 601, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 18. janvārī ir
22 000 EUR (divdesmit divi tūkstoši 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

(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 apmaksā 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*)