

Nekustamā īpašuma –
mākslinieku darbnīcas

**Rīgā,
Strēlnieku ielā 7 - 69**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītāja: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2025. gada 16. aprīlis

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā, 2025. gada 29. aprīlī
Par nekustamā īpašuma – mākslinieku darbnīcas
Rīgā, Strēlnieku ielā 7 – 69, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 928 1621	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	4534 - 69
Domājamās daļas no ēkas:	843/74683	Domājamās daļas no zemes:	843/74683
Ēkas kadastra apz.:	0100 018 0041 008	Zemes kadastra apz.:	0100 018 0041

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	5 no 8	Kopējā platība:	84,3 m ²
Istabu skaits:	3	Ēkas sērija:	„jaunais projekts Art Luxury House”, ēka celta 2014.g.
Piezīmes:	Saskaņā ar ierakstu Zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijas sistēmā īpašumu veido mākslinieku darbnīca, dabā telpu plānojums atbilst dzīvokļa īpašumam. Nosakot Objekta tirgus vērtību, telpu lietošanas mērķa maiņas no mākslinieku darbnīcas uz dzīvokli izmaksas tika ņemtas vērā.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas 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 apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	16.04.2025.	Vērtējums sagatavots:	29.04.2025.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

ESG (Environmental, social and governance) faktori:

Vides, sociālie, pārvaldības, risku faktori		Avots
Informācija par aplūšanas iespējām plūdiem	Nav.	Latvijas plūdu riska un plūda draudu karte, ekrāna šāviņi skat. Vērtējuma atskaitē.
1/10 gados		
1/100 gados		
Informācija par krasta erozijas riskiem (“Coastal erosion”)	Nav iesniegta informācija	Nav iesniegta informācija
Informācija par karstuma cilņu riskiem (“Heatwave”)	Nav iesniegta informācija	Nav iesniegta informācija
Informācija par savvaļas ugunsgrēku riskiem (Wildfire)	Nav iesniegta informācija	Nav iesniegta informācija
Informācija par vētras riskiem (“Storms”)	Nav iesniegta informācija	Nav iesniegta informācija
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem (“Heavy precipitation”)	Nav iesniegta informācija	Nav iesniegta informācija
Informācija par vides piesārņojumu	Nav iesniegta informācija	Nav iesniegta informācija
Energoefektivitātes sertifikāts, klase	Nav iesniegta informācija	Nav iesniegta informācija

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt mākslinieku darbnīcas 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 mākslinieku darbnīcas:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 16. aprīlī ir
316 000 EUR (trīs simti sešpadsmīt tūkstoši 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

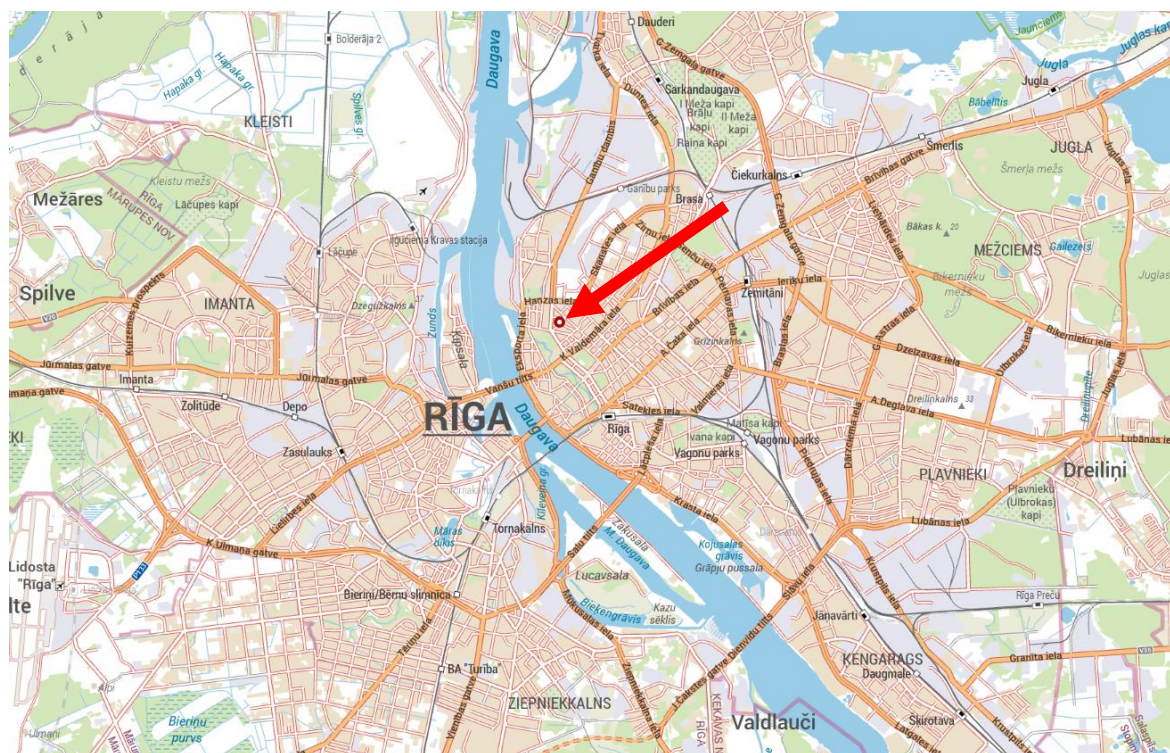
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS ANALĪZE	11
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	12
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
4. SLĒDZIENS	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas izdrukas	- 3 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas izdruka	- 3 lapas;
3. pielikums	Izkopējumi no Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas	- 5 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:

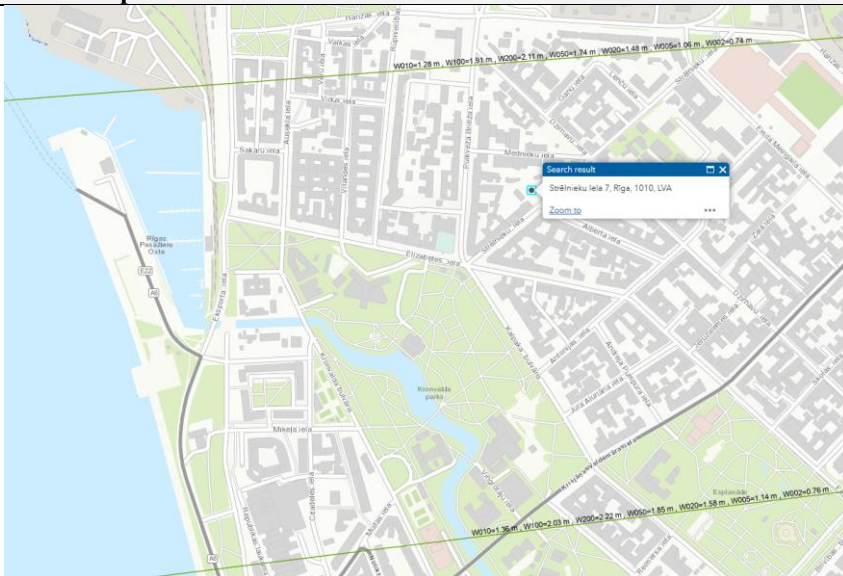


Atrašanās vietas apraksts:

Objekts 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 vērtējamais Objekts, izvietota pie Strēlnieku ielas (apbūves pirmajā joslā). Ieeja kāpņu telpā, kur atrodas vērtējamais Objekts, 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 vērtējamais Objekts, 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 apkārtējo 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.

Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte:



Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/>

Apzīmējumi:

☒ Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte	Ūdens dziļums
☒ PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM	0 - 0.5 m
☒ Ūdens līmeņa atzīmes	0.5 - 1 m
☒ 1/10 gados (10%) plūdi:	1 - 2 m
☒ 1/100 gados (1%) plūdi:	2 - 3 m
	> 3 m

Informācija par applūšanas iespējam, plūdiem:

1/10 gados - nav

1/100 gados - nav

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

jumts:	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 pagraba stāvā. Koplietošanas telpās ugunsdzēsības signalizācija, autostāvvietās – dūmu detektori, automātiskā ugunsdzēsības sistēma. Pa perimetru – novērošanas kameras.	

Vērtējamās mākslinieku darbnīcas apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
3 (divas izolētas)	5/8	84,3 m ²
Mākslinieku darbnīcas izvietojums ēkā:		
Mākslinieku darbnīca atrodas piektajā stāvā, telpās tiek nodrošināta pietiekama insolācija.		
Labiekārtojums:		
Mākslinieku darbnīcai pievadītas centralizētās komunikācijas – centrālapkure, centralizēta aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, elektroapgāde. Dzīvokļi aprīkoti ar individuāliem siltuma skaitītājiem.		
Plānojums:		
Mākslinieku darbnīcu veido: halle ar virtuves zonu un dzīvojamo istabu, divas izolētas dzīvojamās istabas, palīgtelpa, divas savienotās sanitārtehniskās telpas. Apskatot telpas, vērtētājs nekonstatēja atšķirības starp telpu faktisko un kadastrā fiksēto plānojumu. Mākslinieku darbnīcas telpu plānojums atbilst dzīvokļa plānojumam. Telpu griestu augstums 2.96 m.		
Mākslinieku darbnīcas tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Telpu apdarē izmantotie materiāli ir mūsdienīgi, kvalitatīvi un samērā dārgi, tomēr apdare vietām nolietojusies. Sanitārtehniskajā telpā uzstādītās sanitārtehniskās iekārtas un aprīkojums labā stāvoklī, darba kārtībā. Citas telpās esošās iekārtas un aprīkojums darba kārtībā un labā stāvoklī. Virtuves nišā virtuves iekārta ir demontēta. Mākslinieku darbnīca kopumā ir labā stāvoklī.		

Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.										
Telpas nr.	Izmantošana	Grīdas		Sienas		Griesti		Logi		Durvis
1.	Dzīvojamā zona, virtuves zona, halle	Parkets	4	Krāsotas	4 3	Krāsoti	4	PVC	4	Ārējās – koka
2.	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Flīzes	4	Krāsotas/ Flīzes	4	Krāsoti	4	-		Koka
3.	Palīgtelpa	Parkets	4	Krāsotas	4	Krāsoti	4	-		Koka
4.	Dzīvojamā istaba	Parkets	4	Krāsotas	4 3	Krāsoti	4	PVC	4	Koka
5.	Dzīvojamā istaba	Parkets	4	Krāsotas	4 3	Krāsoti	4	PVC	4	Koka
6.	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Flīzes	4	Krāsotas/ Flīzes	4	Krāsoti	4	-		Koka

Novērtējamā Objekta fotoattēli 2025. gada 16. aprīlī



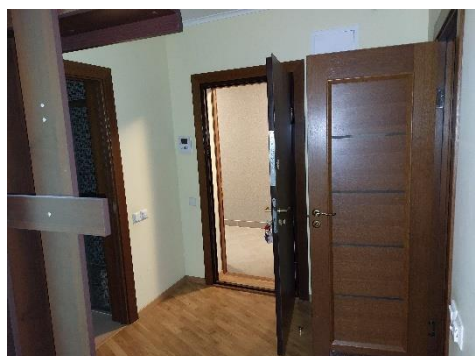
Dzīvojamā istaba (telpa nr.5 plānā)



Dzīvojamā istaba (telpa nr.5 plānā)



Palīgtelpa (telpa nr.3 plānā)

Savienotā sanitārtehniskā telpa
(telpa nr.3 plānā)Savienotā sanitārtehniskā telpa
(telpa nr.3plānā)Savienotā sanitārtehniskā telpa
(telpa nr.3 plānā)Dzīvojamā zona, virtuves zona (izbūvēta
telpā nr.1)Dzīvojamā zona, virtuves zona (izbūvēta telpā
nr.1)Dzīvojamā zona, virtuves zona (izbūvēta
telpā nr.1)

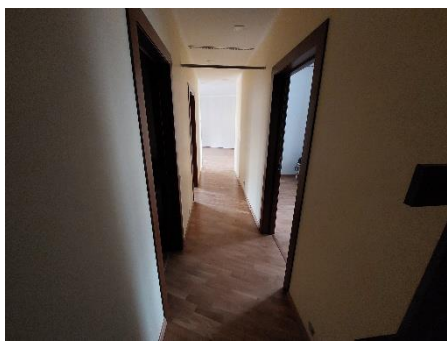
Halle (telpa nr.1)



Dzīvojamā istaba (telpa nr.4)



Dzīvojamā istaba (telpa nr.4 plānā)



Halle (telpa nr.1)



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas iekšskats

Skats uz ieejas durvīm daudzdzīvokļu
dzīvojamā mājā

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas fasāde

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika 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 piespiedības.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā 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 eksponēcijas 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 salīdzināmajiem īpašumiem.

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

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret novērtējamo 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 tiek definēta kā:

visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

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

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

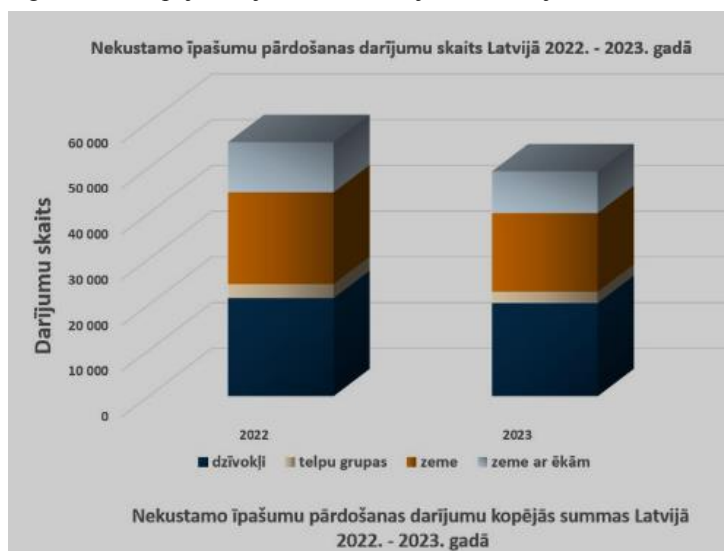
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

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.

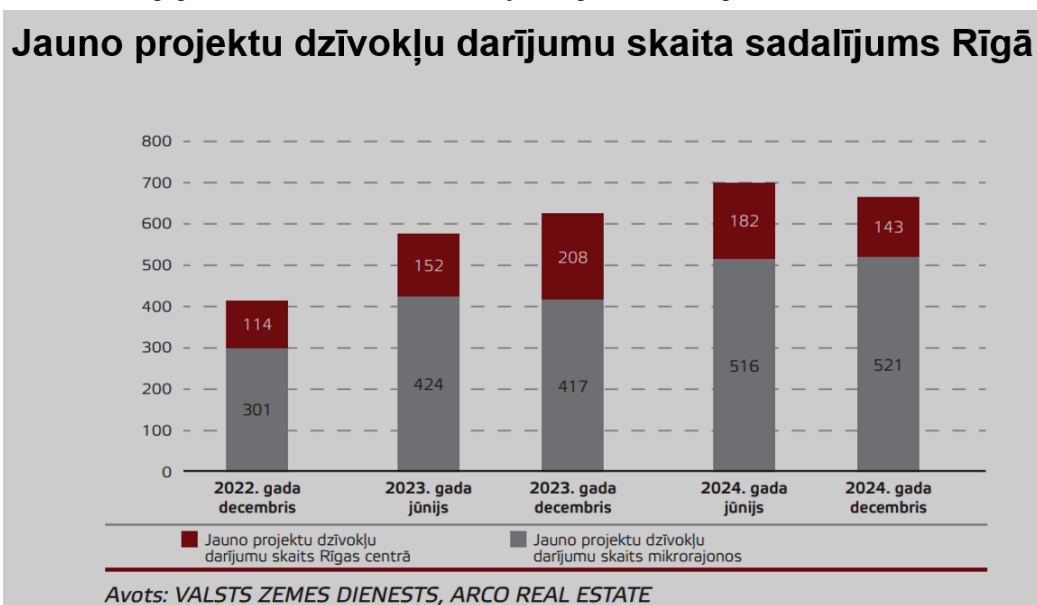


Avots: [Immostate](#)

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 atbalstošas 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.

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

2023. gada laikā būtiski augusi Euribor jeb Eiropas starpbanku tirgus procentu likme, kas palielina visu kredītņēmēju ikmēneša maksājumus. Kā liecina Luminor bankas veiktā iedzīvotāju aptauja, teju piektā daļa (18%) Latvijas iedzīvotāju atzīst, ka viņus ietekmē Euribor likmes kāpums, visvairāk to izjūt Rīgas un tās apkārtnes iedzīvotāji. Daļa iedzīvotāju norāda, ka pieaudzis kredītmaksājums, citi šī iemesla dēļ atlikuši plānus par jauna mājokļa iegādi, tomēr kopumā 2025. gadā dzīvokļu segmentā tiek prognozēta līdzīga ekonomikas dinamika, jo bankas salīdzinoši aktīvi kredītē dzīvokļu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums. Aptuveni 60% darījumu Rīgas dzīvokļu tirgū notiek ar sērījveida dzīvokļiem, tomēr šo darījumu īpatsvars samazinās. Pieprasītākie Rīgas rajoni dzīvokļu segmentā nemainīgi ir četri – Purvciems, Ķengarags, Imanta un Pļavnieki. Šajos četros rajonos kopā notiek aptuveni 40% līdz 50% no kopējā darījumu skaita. Starp darījumu skaita ziņā aktīvākajām apkaimēm jāmin arī Ziepniekkalns, Jugla, Ilģuciems un Vecmīlgrāvis. Pircēji dzīvokļu tirgū lielu uzmanību pievērš dzīvokļu kvalitātei un lielāks pieprasījums ir pēc dzīvokļiem ar kvalitatīvu apdari. Datos novērojams, ka daudz apspriestais Euribor samazina darījumu īpatsvaru ar hipotēkām.



Dzīvokļi jaunceltās ēkās labi pieprasīti. Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta: 3-istabu dzīvokļu jaunceltās ēkās tirgus analīzi, tika secināts, ka kopumā šāda tipa dzīvokļu piedāvājums ir vidēji liels. Piedāvājumā tika konstatēti aptuveni 63 dzīvokļi jaunceltās ēkās Rīgas centrā, cenu kategorijā no 129 000 EUR līdz 617 000 EUR jeb no ~ 1 300 EUR/m² līdz 5 000 EUR/m² (iekļaujot ārtelpas), cenu izmaiņas, vairumā gadījumu, saistītas ar noliktavu un autostāvvietu iekļaušanu darījumā. Pārdevumu cenas dzīvokļiem vērtējamā Objektā tuvumā ir robežās no ~ 2 400 EUR/m² līdz 3 700 EUR/m² (neiekļaujot ārtelpas). Pēdējā gada laikā tika konstatēti aptuveni 5-6 darījumi ar līdzīgiem īpašumiem vērtējamā dzīvokļa tuvumā. Cenām līdzīgās ēkās ir neliela tendence palielināties par dažiem procentiem gadā, atsevišķās vietās cenas stagnē.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- tuvākajā apkārtne pietiekami labi attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra;
- Objekts atrodas Rīgas pilsētas „klusajā centrā”;
- Objekts izvietots jaunā daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā.

Negatīvie:

- dažām telpām iekšējai apdarei ir dabiskais nolietojums.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

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

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

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

Ņemot vērā apstākli, kad mākslinieku darbnīca pēc plānojuma atbilst dzīvoklim, tad par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi ar dzīvokļiem „jaunā projekta” dzīvojamās mājās Rīgas “klusajā centrā”.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Piedāvāto nekustamo īpašumu cenas tiek koriģētas, ievērojot vērtētāju pieredzi, ka nekustamo īpašumu pārdošanas cenas parasti ir par 5-20% zemākas nekā piedāvājumu cenas. 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 vērtējamā dzīvokļa telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Aprēķiniem tiek izmantota mākslinieku darbnīcas kopējā platība 84,3 m² (saskaņā ar saskaņā ar zemesgrāmatā un kadastrā norādīto).

Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	Salīdzināmais objekts nr.5
	Strēlnieku iela 7 - 69, Klusais centrs, Rīga	Antonijas iela 17A - 21, Klusais centrs, Rīga	Emiļa Melngaiļa iela 2 - 2, Klusais centrs, Rīga	Antonijas iela 17A - 83, Klusais centrs, Rīga	Baznīcas iela 18A - 14, Centrs, Rīga	Strēlnieku iela 7 - 70, Klusais centrs, Rīga
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	395 000	420 000	350 000	300 000	360 000
Darījuma laiks		09.2024.	03.2025.	01.2025.	04.2024.	10.2024.
Istabu skaits	3	3	3	3	3	3
Projekts (sērija)	"jaunais projekts"; ēka celta 2014.g.	"jaunais projekts"; ēka celta 2018.g.	"jaunais projekts"; ēka celta 2009.g.	"jaunais projekts"; ēka celta 2018.g.	"jaunais projekts"; ēka celta 2008.g.	"jaunais projekts"; ēka celta 2014.g.
Īpašumtiesības uz d.d. no zemes	ir	ir	ir	ir	ir	ir
Stāvs	5/8	3/6	3/7	5/6	5/7	6/8
Dzīvokļa platība, m ²	84.30	89.80	124.00	89.70	88.90	85.90
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	mūsdienīgs, vienkāršs remonts	kvalitatīvs remonts	kvalitatīvs remonts	kvalitatīvs remonts	kvalitatīvs remonts	kvalitatīvs remonts
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m ²	----	4 399	3 387	3 902	3 375	4 191
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu				
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
4. Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	slīktāki	5%
	EUR 0		EUR 0		EUR 169	

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4		Salīdzināmais objekts nr.5	
5. Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
6. Dzīvokļa platība		līdzvērtīga	0%	lielāka	5%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 0		EUR 169		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
7. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	labāks	-5%		labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%
		-EUR 220		-EUR 169		-EUR 195		-EUR 169		-EUR 210	
8. Ēkas sērija		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
9. Dzīvokļa / daudzdzīvokļu mājas uzlabojumi:											
- ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgi	0%	sliktāks	2%	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	2%	līdzvērtīgi	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- dzīvokļa labiekārtojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- dzīvokļa plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- kāpnutelpas un kaimiņu dzīvokļu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ uzlabojumi			0%		2%		0%		2%		0%
		EUR 0		EUR 68		EUR 0		EUR 67		EUR 0	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		-5%		2%		-5%		2%		-5%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 220		EUR 68		-EUR 195		EUR 67		-EUR 210	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 4 179		EUR 3 455		EUR 3 707		EUR 3 442		EUR 3 981	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 375 340		EUR 428 524		EUR 332 590		EUR 306 089		EUR 342 086	
10. Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:											
- pazemes garāža, virszemes stāvvietā	nav	EUR 0		nav	EUR 0	nav	EUR 0	nav	EUR 0	nav	EUR 0
- citi faktori (pārbūves legalizācija)	labāks	-EUR 500		labāks	-EUR 500	labāks	-EUR 500	labāks	-EUR 500	labāks	-EUR 500
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 374 840		EUR 428 024		EUR 332 090		EUR 305 589		EUR 341 586	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena		EUR 4 174		EUR 3 452		EUR 3 702		EUR 3 437		EUR 3 977	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.2		0.2		0.2		0.2		0.2	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 3 748										
Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	EUR 315 993										

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 315 992.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās Objekta novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 316 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2025. gada 16. aprīlī ir
316 000 EUR (trīs simti sešpadsmit tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaides nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaitei tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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 Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- esmu veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)