

EUROEXPERT



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
STRENGU IELĀ 10, RĪGĀ,
(kadastra Nr.0100 125 0639)
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L15919/ER/2026

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma Strengu ielā 10, Rīgā (kadastra Nr.0100 125 0639) novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Vērtēšanas mērķis – nekustamā īpašuma atsavināšana.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma Strengu ielā 10, Rīgā tirgus vērtība 2026. gada 18.martā ir:

83 000 EUR (astoņdesmit trīs tūkstoši eiro), tajā skaitā
Zeme (kad. apz.0100 125 0597) – 49 000 EUR (četrdesmit deviņi tūkstoši eiro)
Būve (kad. apz.01001250108002 – 34 000 EUR (trīsdesmit četri tūkstoši eiro)

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11).

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.

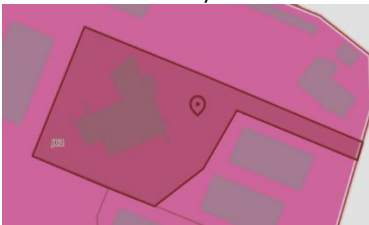
G. Štefenbergs
izpilddirektors

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

Saturs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	4
Zemes vienības raksturojums.....	5
Apbūves raksturojums	5
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	5
Novietnes shēma.....	5
Foto fiksācija.....	6
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	7
Vērtības aprēķins.....	7
Tirgus vērtības definīcija	7
Labākā un efektīvākā izmantošana	8
Izvēlētās vērtēšanas pieejas	8
Objekta tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju	8
Vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju	11
Iegūto rezultātu apkopojums	13
Slēdziens.....	14
Novērtējuma kopsavilkums.....	15
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	16
Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	16
Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju.....	16
PIELIKUMI	17

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Strengu iela 10, Rīga
	kadastra Nr.	0100 125 0639
	Īpašnieks un īpašuma tiesības	Rīgas valstspilsētas pašvaldība. Īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000568271.
	sastāvs	- Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 125 0597 ar platību 2 721 m² - Būve ar kadastra apzīmējumu 01001250108002 ar telpu platību 299,9 m²
Vērtēšanas datums		2026. gada 18.marts
Vērtējuma pasūtītājs		Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments
Vērtēšanas uzdevums		noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību
Vērtēšanas mērķis		Objekta atsavināšana
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		nav
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Noslēgts nomas līgums līdz 01.09.2026.
	aizliegumi	nav
	citas lietu tiesības	Reģistrētie apgrūtinājumi (skatīt atskaites pielikumos) īpašuma tirgus vērtību neietekmē
Atļautā izmantošana		atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" apstiprinātajiem Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem zemes vienība (kadastra apzīmējums 01001250597) visā platībā atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC2) un tās faktiskā izmantošana kā noliktavu apbūve atbilst Rīgas teritorijas plānojumā noteiktajā funkcionālajā zonā atļautajam izmantošanas mērķim. 
Esošais izmantošanas veids		Apskates dienā īpašums tiek izmantots kā žogu ražotne.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2026. gada 18.marts
Apskati veica/Atskaiti sagatavoja		Haralds Ermalis, sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.22.
Īpašie pieņēmumi		nav
Papildus informācija		nav

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Pilsētas apkaime Rumbula, teritorija starp Strengu, Vējstūru, Atbalss un Lidlauka ielām. Attālums līdz pilsētas centram ~10 km.
Apkārtējā apbūve	Rūpnieciska rakstura apbūve
Piebraukšana	No Latgales ielas pa Strengu ielu.
Sabiedriskais transports	Pa Latgales ielu kursē autobuss, pieturvietā 600 m attālumā.

Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	0100 125 0597
Platība:	kopējā platība 2 721 m ²
Inženierkomunikācijas:	
Elektroapgāde	Izveidots pievads no blakus esoša īpašuma
Gāze	Nav
Ūdensapgāde	spice
Kanalizācija	vietēja
Zemes gabala raksturojums:	
Reljefs	nelīdzens
Forma	Neregulārs daudzstūris
Apkārtnes uzlabojumi	
Piebraucamie ceļi/ielas	Strengu iela klāta ar betona plātnēm
Ietves	nav
Ielu apgaismojums	nav
Papildus piezīmes par zemes vienību: lielu teritorijas platību aizņem zemes uzbērums virs noliktavas ēkas. No apbūves brīvā teritorijas daļa klāta ar betona plātnēm.	

Apbūves raksturojums

Noliktava (kad. apz.01001250108002)

Arkveida dzelzsbetona konstrukciju ēka celta pagājušajā gadsimtā, pēckara periodā Rumbulas militārā lidlauka tehniskā nodrošinājuma vajadzībām. Nesošās konstrukcijas saglabājušās apmierinošā stāvoklī. Virs ēkas izveidots zemes uzbērums. Lielākais iekštelpas augstums 6,6 m. Elektroapgādei izveidots neregistrēts pievads no blakus esošā īpašuma. Ūdensapgādes nodrošināšanai kalpo spice, kanalizācija vietēja. Centralizēto pilsētas inženiertīklu tiešā tuvumā nav.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

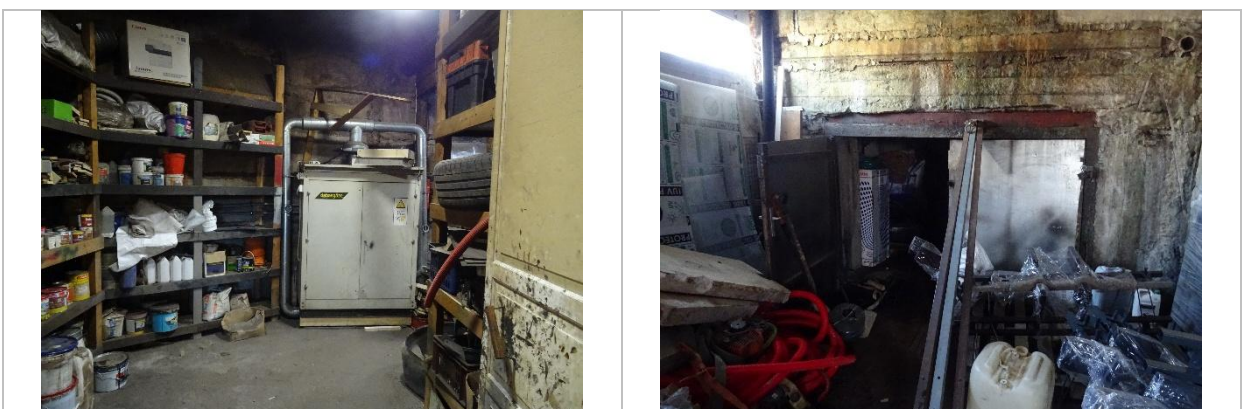
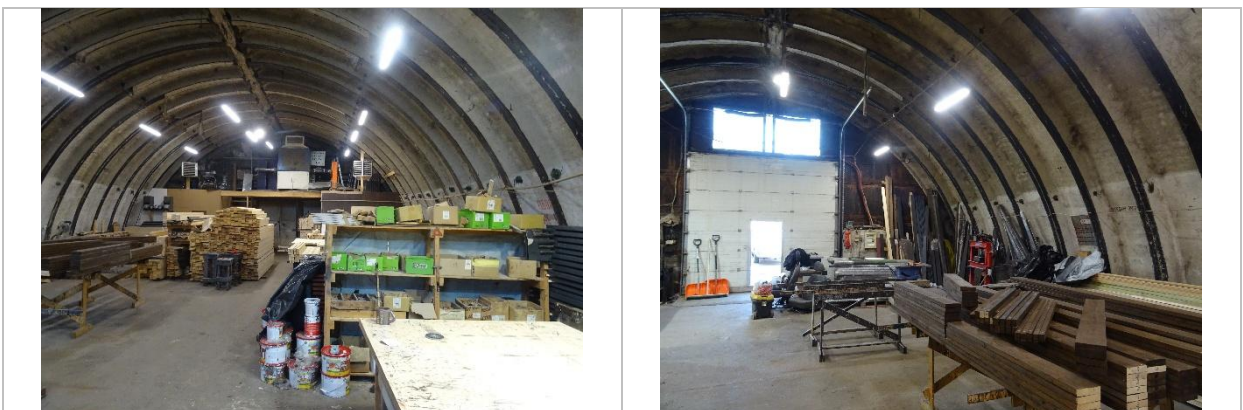
- Izdruka no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000568271.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Situācijas plāns.
- Rīgas domes 25.02.2026. lēmums Nr.RD-26-530-lē „Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Strengu ielā 10, Rīgā, (kadastra Nr. 01001250639), atsavināšanu.”

Novietnes shēma



Avots: openstreetmap.org

Foto fiksācija



Teritorija



Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- 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 vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.

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)

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).

Izvēlētais vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieejas.
- Salīdzināmo darījumu pieeja.

Šajā vērtējumā izmantotas ieņēmumu un salīdzināmo darījumu pieejas.

Objekta tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Rūpnieciska rakstura apbūves tirgu segments Rīgas pilsētā vērtējams kā vidēji aktīvs. Pēdējā gada laikā reģistrēti 80 darījumi. Ievērojama daļa no tiem ir atsevišķu ēku vai ēku daļu bez zemes pārdevumi. Reģistrēto cenu diapazons visai plašs – no 47 līdz 650 eiro par telpu platības 1 m². Piedāvājumā līdzīgu objektu maz.

Salīdzināšanai izvēlēti sekojoši darījumi (informācija no cenubanka.lv):

Objekts Nr.1:

Tvaika iela 56B, Rīga (Sarkandaugava)						
Zeme Būve Noliktavas, bunkuri Metāli 						
Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²
13/01/2026	2264563	01000682120	830.4	3 405	275 000	331

Noliktava ar biroja ēku un plašu teritoriju.

Biroja ēka - 125 kvm, ķieģeļu sienas, koka pārsegumi, 2 stāvi, 1.stāva griestu augstums 3.35 m.

Ēkā ir virtuve, duša, WC, centrālā apkure (granulu katls), kondicionieris. Ūdens un kanalizācija nav pieslēgta pilsētas tīkliem.

Ēka labā stāvoklī, nesen remontēta, pakešu logi.

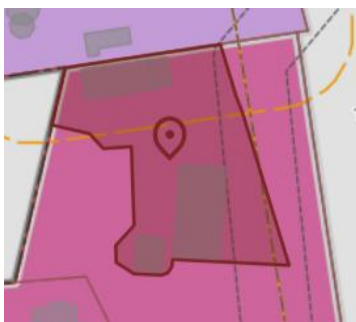
Netiek ekspluatēta kopš 2023.gada.

Angārs - 429 kvm, metāla karkass un metāla jumta segums, griestu augstums 6.00 m. Paceļamie vārti 4 m. Visā angāra garumā auto remonta bedre. Izbūvētas vairākas mazas, APKURINĀMAS noliktavas telpas. Līdzienas betona grīdas. Ir ūdens, nav kanalizācija.

Noliktava ar plauktiem - 48 kvm, ķieģeļu sienas, griestu augstums 4.3 m. Labā stāvoklī.

Nojume - 227 kvm, metāla karkass, griestu augstums 5.5 m.

Visas ēkas celtas 1985.gadā.



Jauktas centra apbūves teritorija (JC4)



Objekts Nr.2:

Krustpils iela 12A, Rīga (Šķirotava)

Zeme Būve | Noliktavas, bunkuri | Metāli

Darījuma informācija

Datums
16/12/2025

ID
2264176

Objekta informācija

Kadastra numurs
01001212310

Būve, m²
269.2

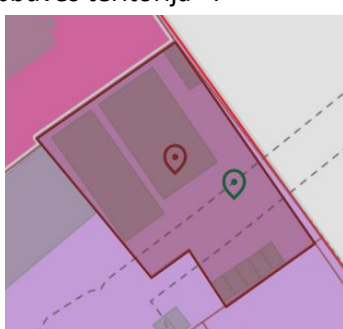
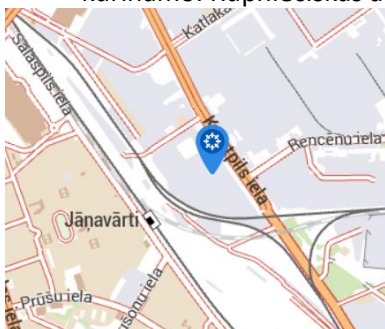
Zeme, m²
691

Cena

EUR
80 000

Būve, EUR/m²
297

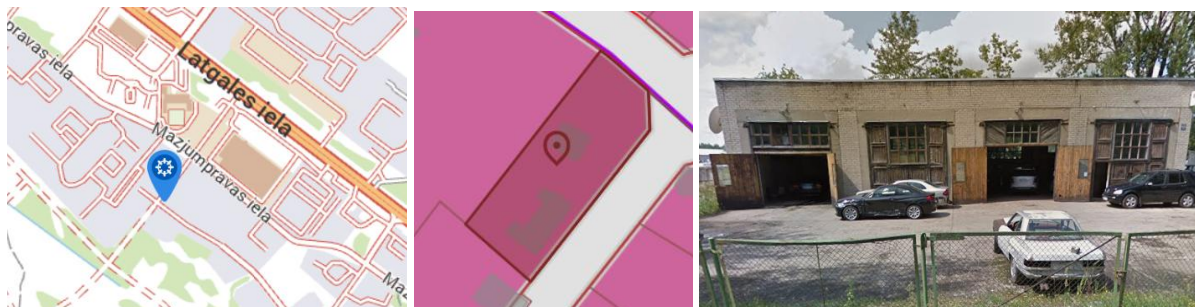
Nodrošināta elektroapgāde, ūdens apgāde un vietēja kanalizācija. Ierīkota vietēja apkure ar cieto kurināmo. Rūpnieciskas apbūves teritorija ®.



Objekts Nr.3:

Šķērstes iela 6, Rīga (Rumbula)						
Zeme Būve		Rūpnīcas		Ķieģeļi		
Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²
20/12/2024	2030420	01001256288	398.2	3 120	120 000	301

Sastāv no divām ēkām – autoservisa ēka ar platību 286 m² un noliktavas ar platību 112,2 m². Autoservisa ēkā vietēja centrālā apkure, noliktava bez apkures. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2).



Nr.4:

Strengu iela 24, Rīga (Rumbula)						
Būve		Noliktavas, bunkuri		Nav info		
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
01/10/2024	1974592	01006250278	601.3	160 000	266	nav

Saistīts darījums

Strengu iela 24, Rīga (Rumbula)						
Zeme		Ražošanai		Zeme zem ēkām un pagalmiem		
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²
01/10/2024	1972817	01001251294	3 260	0.3	40 000	12

Kopējā darījuma summa 200 000 EUR. Īpašums atrodas netālu no vērtējamā objekta. Noliktavas ēka celta 2005.gadā. Ir nodrošināta elektroapgāde, citas komunikācijas nav reģistrētas.



Aprēķinu tabula

	vērtējamais īpašums	Salīdzināmie īpašumi			
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Nr.4
Pārdošanas cena EUR		275 000	80 000	120 000	200 000
Telpu platība, m ²	299,9	830,4	269,2	398,2	601,3
Zemes platība, m ²	2 721	3 405	691	3 120	3 260
Cena EUR/m ²		331,17	297,18	301,36	332,61
Funkcionālais zonējums	JC2	JC4	R	JC2	JC2
Darījuma laiks		01.2026.	12.2025.	12.2024.	10.2024.
Korekcijas koeficienti:					
novietojums rajonā					
darījuma laiks			1%	3%	3%
komunikāciju nodrošinājums		-5%	-5%	-5%	
ēkas tehniskais stāvoklis					
telpu labiekārtojums		-15%		-5%	
telpu platības ietekme		6%	-	1%	3%
teritorijas labiekārtojums		-5%		-5%	-5%
zemes platības ietekme		-3%	7%	-1%	-2%
inženierkomunikācijas		-	-	-	
atļautā izmantošana					
Pārrēķina koeficients		-22%	3%	-12%	-1%
Reducētā vērtība EUR/m ²		258,31	306,09	265,19	329,29
Vidējā reducētā m ² vērtība, EUR	289,72				
Īpašuma vērtība, EUR	86 887				

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība ir 86 887 eiro.

Vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Vērtējamais īpašums ticis ilgstoši iznomāts. Esošajā stāvoklī to varētu turpināt ilgstoši iznomāt par tirgus situācijai atbilstošu nomas maksu. Nav paredzami ieguldījumi īpašuma tehniskā stāvokļa uzlabošanai. Balstoties uz minētajiem pieņēmumiem īpašuma vērtības noteikšanai varam lietot ieņēmumu tiešas kapitalizācijas paņēmieni. Esošajā nomas līgumā noteiktā nomas maksa ir 535 eiro (1,78 EUR/m²) mēnesī. Lai pārliecinātos par esošās nomas maksas atbilstību pašreizējai situācijai telpu nomas tirgū tika veikta līdzīgas izmantošanas telpu nomas piedāvājumu analīze. Šobrīd piedāvājumā atrodas:

1.:

370 m² lielas ražošanas telpas Bolderājā, Silikātu ielā 26. Līdz šim izmantotas kā mēbeļu ražotne. Lielas jaudas elektrības pieslēgums. Bez maksas autostāvvietā darbiniekiem un klientiem. Prasītā nomas maksa 925 eiro (2,50 EUR/m²) mēnesī. Papildus maksa par elektrību un ūdens apgādi.



2.:

300 m² plašas telpas Dārzcīemā, Stopiņu ielā 5. Betona grīdas, griestu augstums 6 m. Lielas jaudas elektrības pieslēgums. Apkures sezonā telpas tiek nodrošinātas ar minimālu siltumu. Prasītā nomas maksa 835 eiro (2,78 EUR/m²) mēnesī. Papildus maksa par elektrību un apsaimniekošanu.



3.:

471 m² plašas telpas Dzegužkalnā, M. Stacijas ielā 2A. Nodrošinātas visas komunikācijas, autonoma gāzes centrālapkure. Prasītā nomas maksa 1 471 eiro (3,12 EUR/m²) mēnesī. Papildus maksa par komunālajiem pakalpojumiem.



4.:

860 m² plašas telpas renovētā ražošanas ēkā Klijānu ielā 22 (pie Brasas stacijas). Griestu augstums 4,35 m. Vietēja centrālapkure. Prasītā nomas maksa 2 752 eiro (3,20 EUR/m²) mēnesī. Papildus maksa par komunālajiem pakalpojumiem.



Kā tirgus situācijai atbilstoša vērtējamo telpu nomas maksa pieņemta 2,00 EUR/m², kas ir mazliet augstāka par šobrīd spēkā esošo. Saskaņā ar nomas līguma nosacījumiem papildus nomas maksai nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli un apdrošināšanas maksu.

Kapitalizācijas likmes noteikšanai izmantota kompānijas Latio veiktā tirgus analīze: ienesīguma likmes industriāliem objektiem – 8%, mazumtirdzniecības telpām – 7,7%, birojiem – 7%. Aprēķinos izmantota likme 8%.

Ieņēmumu aprēķins	Ēka
Iznomājamā telpu platība, m ²	299,9
Nomas maksa, EUR/m ²	2,00
Bruto ieņēmums mēnesī, EUR	599,80
Bruto ieņēmums gadā, EUR	7 198
Noslodzes koeficients	0,90
Efektīvais bruto ieņēmums, EUR (EBI)	6 478

Izdevumu aprēķins	
Apdrošināšana	sedz nomnieks
Nekustamā īpašuma nodoklis	sedz nomnieks
Komunālie izdevumi	sedz nomnieks
Administrēšanas izmaksas (2% no EBI)	130
Izdevumi kopā	130

Vērtības aprēķins	
Neto ienākumi, EUR	6 348
Kapitalizācijas likme	8,0%
Nekustamā īpašuma vērtība, EUR	79 354

Ar ieņēmumu pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība ir 79 354 eiro.

iegūto rezultātu apkopojums

Ar abām pieejām aprēķinātās īpašuma tirgus vērtības ir pietiekami tuvas, tāpēc abiem rezultātiem piešķirti vienādi ietekmes koeficienti – 0,5.

	Aprēķinātā vērtība, EUR	Metodes ietekmes koeficients
Salīdzināmo darījumu pieeja	86 887	50%
Ieņēmumu pieeja	79 354	50%
Aprēķinātā vērtība	83 120	
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot	83 000	

Lai noteiktu katras nekustamā īpašuma komponentes (zemes un apbūves) vērtību, tiek izmantots katras komponentes kadastrālās vērtības īpatsvars īpašuma kopējā kadastrālajā vērtībā.

īpašuma komponente	fiskālā kadastrālā vērtība, EUR	īpatsvars kopējā vērtībā	aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	noapaļojot, EUR
viss īpašums	51 987	100%	83 000	
zeme	30 965	60%	49 437	49 000
būve 002	21 022	40%	33 563	34 000

Slēdziens

Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma Strengu ielā 10, Rīgā tirgus vērtība 2026. gada 18.martā ir:

83 000 EUR (astoņdesmit trīs tūkstoši eiro), tajā skaitā

Zeme (kad. apz.0100 125 0597) – 49 000 EUR (četrdesmit deviņi tūkstoši eiro)

Būve (kad. apz.01001250108002 – 34 000 EUR (trīsdesmit četri 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 novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Haralds Ermalis

Sertifikāts Nr.22

nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

Novērtējuma kopsavilkums

Objekta adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums		Strengu iela 10, Rīga Kadastra Nr.0100 125 0639	
Objekta sastāvs, platība		- Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100 125 0597 ar platību 2 721 m² - Būve ar kadastra apzīmējumu 01001250108002 ar telpu platību 299,9 m²	
Atļautā izmantošana		Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)	
Vērtēšanas datums		18.03.2026.	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Darbnīca, noliktava, neliela ražotne	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	- Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī - Ērta piekļuve	
	Negatīvie	- Tiešā tuvumā nav pilsētas komunikāciju tīklu; - Elektroapgādei izveidots neregistrēts pievads no blakus esošā īpašuma	
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, t.sk., zemes vienības, apbūves vērtība atsevišķi		83 000 EUR	Zemes vienības vērtība 49 000 EUR (18,00 EUR/m ²)
			Apbūves vērtība 34 000 EUR
Pielietotās vērtēšanas pieejas		Iegūtais rezultāts, ietekmes koeficients, secinājumi	
➤ Izmaksu		Netiek lietota	
➤ Salīdzināmo darījumu		Aprēķinātā vērtība 86 887 EUR	Ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību 0,5
➤ Ienākumu		Ietekmes koeficienta pamatojums: rezultāts līdzīgs kā ar ieņēmumu pieeju noteiktais	
		Aprēķinātā vērtība 79 354 EUR	Ietekmes koeficients uz kopējo tirgus vērtību 0,5
		Nomas maksa 2,00 EUR/mēnesī	Kapitalizācijas likme 8%
			Ietekmes koeficienta pamatojums rezultāts līdzīgs kā ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktais
			Diskonta likme ____ %
Īpašie pieņēmumi		nav	

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu.

Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m², tomēr var būt arī citi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.