

Rīgā, 2023. gada 09. janvārī

Pielikums nekustamā īpašuma - zemesgabala un apbūves

Rīgā, Merķeļa ielā 11,

2021. gada 11. februāra novērtējuma atskaitei

Saskaņā ar darba uzdevumu, sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošam nekustamam īpašumam – zemesgabala un uz tā esošās apbūves, kas atrodas Rīgā, Merķeļa ielā 11, ar īpašuma kad.nr. 0100 005 0028 (turpmāk tekstā – Objekts) tirgus vērtību tā pārvērtēšanas brīdī – 2023. gada 09. janvārī.

Vērtējamais Objekts - zemes gabals ar kopējo platību 1 233 m² un uz zemes gabala esošā apbūve: administratīvā ēka ar kad.apz. 0100 005 0028 001; pagrabs zem pagalma ar kad.apz. 0100 005 0028 002; nojume ar kad.apz. 0100 005 0028 003; bruģēts laukums ar kad.apz. 0100 005 0028 004, ar visiem to uzlabojumiem.

Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā, īpašuma tiesības uz apbūvi reģistrētas administratīvai ēka (nr.001) un pagrabam zem pagalma (nr.002), savukārt nojume (nr.003) un bruģēts laukums (nr.004) ir uzrādīts VZD Kadastrā - īpašnieks bruģētam laukumam ir Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, savukārt nojumei (nr.003) īpašuma tiesības nav noskaidrotas.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu SIA „Vindeks” darbinieki jau iepriekš ir veikuši nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanu. Objekts sākotnēji tika apskatīts 2021. gada 11. februārī un, balstoties uz īpašuma stāvokli un situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā, 2021. gada 21. februārī tika sagatavota vērtēšanas atskaite. Īpašuma noteiktā tirgus vērtība bija EUR 2 255 000.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – zemesgabalu un apbūvi ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā. Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā nr. 1475.

Atkārtota Objekta apskate nav veikta. Tiek pieņemts, ka Objekta stāvoklis un citi vērtējamo īpašumu un apkārtni raksturojošie faktori nav būtiski mainījušies un atbilst iepriekšējā vērtējumā norādītajam, publiski pieejamajai informācijai.

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji veica atkārtotu īpašuma tirgus vērtības aprēķinu. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, līdzīga rakstura īpašumu – administratīvo ēku cenas Rīgas pilsētā pēdējo gadu laikā nav būtiski mainījušās, tai skaitā arī nomas maksas „pirmskara” laika administratīvajās ēkās Rīgas pilsētas centrā pēdējo gadu laikā nav būtiski izmainījušās. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kreditēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

Veicot aprēķinus tika noteikts, ka zemes gabala ar kopējo platību 1 233 m² un uz zemes gabala esošās apbūves tirgus vērtība ir 2 255 000 EUR.

Veicot vērtējamā Objekta atkārtotu novērtēšanu, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 09. janvārī ir

2 255 000 EUR (divi miljoni divi simti piecdesmit pieci tūkstoši eiro), tai skaitā:

Īpašuma daļas nosaukums	Kadastra apzīmējums	Daļas tirgus vērtība, EUR
Zeme:	0100 005 0028	431 000*
Administratīvā ēka:	0100 005 0028 001	1 820 000*
Pagrabs zem pagalma:	0100 005 0028 002	2 800*
Nojume:	0100 005 0028 003	200*
Bruģēts laukums:	0100 005 0028 004	1 000*

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

**Katras atsevišķas komponentes nosacītā vērtība nav uzskatāma par šīs komponentes tirgus vērtību LVS 401:2013 izpratnē.*

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

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Šis atzinums ir uzskatāms kā pielikums minētā Objekta 2021. gada 11. februāra vērtēšanas atskaitē un ir skatāms tikai kontekstā ar to.

Ar cieņu:

SIA „Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Nekustamā īpašuma –

zemes gabala un apbūves
Rīgā, Merķeļa ielā 11
(kad.nr. 0100 005 0028)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2021. gada 11. februāris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā, 2021. gada 21. februārī

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma – zemesgabala un uz tās esošās apbūves, kas atrodas Rīgā, Merķeļa iela 11, ar kad.nr. 0100 005 0028 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 005 0028	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	1475
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	0100 005 0028		
Apbūve:	Administratīvās ēkas kad.apz.:	0100 005 0028 001	
	Pagrabs zem pagalma kad.apz.:	0100 005 0028 002	
	Nojume kad.apz.:	0100 005 0028 003	
	Bruģēts laukums kad.apz.:	0100 005 0028 004	
Citi apstākļi:	Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā, īpašuma tiesības uz apbūvi reģistrētas administratīvai ēka (nr.001) un pagrabam zem pagalma (nr.002), savukārt nojume (nr.003) un bruģēts laukums (nr.004) ir uzrādīts VZD Kadastrā - īpašnieks bruģētam laukumam (nr.004) ir Latvijas Republikas Finanšu ministrija, savukārt nojumei (nr.003) īpašuma tiesības nav noskaidrotas.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas Valsts Finanšu ministrijas personā	Nod.maks.kods:	90000014724
------------	---	----------------	-------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	1 233	Forma:	Tuva taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, ūdensvads, kanalizācija, centrālapkure.		
Citi apstākļi:	Praktiski viss zemesgabals ir apbūvēts.		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka 001.	1895.	-1/6	4 731.8	Labs
Pašreizējā izmantošana:	Apskates brīdī ēka tika izmantota komercdarbībai, tajā bija izvietotas dažāda rakstura uzņēmumu biroju telpas.			
Labākais izmantošanas veids:	Ēkas izmantošana komercdarbībai.			
Noslēgto nomas līgumu maksa:	Saskaņā ar iesniegto informāciju, nomas maksa telpām ir noteikta robežās no 2.6 līdz 7.11 EUR/m ² , nomas līgumi nav reģistrēti zemesgrāmatā.			
Citi apstākļi:	Nekustamais īpašums Rīgā, Merķeļa ielā 11, atrodas UNESCO Pasaules kultūras mantojuma objekta Rīgas vēsturiskais centrs (aizsardzības Nr. 852) un valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs (valsts aizsardzības Nr. 7442) teritorijā un ir tā daļa. Ēka (būves kadastra apzīmējums 01000050028 001) ir vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis – Īres nams (valsts aizsardzības Nr. 7644)			
Pagrabs zem pagalma 002.	1910.	-1	113.3	Apmierinošs.
Nojume 003.	1998.	1	19.0	Apmierinošs.
Bruģēts laukums 004.	2005.	-	166.9	Labs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Atzīme – arhitektūras un pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 1 233 m ² platībā (saskaņā ar VZD Kadastrā norādīto).
Piezīmes:	Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamiem nekustamajiem īpašumiem, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	11.02.2021.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	21.02.2021.
Apskates apstākļi:	Īpašums tika apskatīts īpašnieka pārstāvja klātbūtnē.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2021. gada 11. februārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par to labāko un efektīvāko izmantošanu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Tiek uzskatīts, ka ar šīm pieejām iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo īpašumu. 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 2021. gada 11. februārī ir
2 255 000 EUR (divi miljoni divi simti piecdesmit pieci tūkstoši eiro), tai skaitā:

Īpašuma daļas nosaukums	Kadastra apzīmējums	Daļas tirgus vērtība EUR
Zeme:	0100 005 0028	338 000
Administratīvā ēka:	0100 005 0028 001	1 910 500
Pagrabs zem pagalma:	0100 005 0028 002	4 000
Nojume:	0100 005 0028 003	500
Bruģēts laukums:	0100 005 0028 004	2 000

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS.....	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	6
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	6
2.2. VĒRTĒŠANAS DATUMS	6
2.3. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS	6
2.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	6
2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
2.6. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS.....	7
2.7. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM.....	8
2.8. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	8
2.9. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	9
2.10. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	10
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	17
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	17
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	17
3.3. TIRGUS ANALĪZE	17
4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	19
4.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	19
5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	21
5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	21
5.2. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	21
5.3. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	21
5.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	25
5.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	27
5.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	28
6. SLĒDZIENS.....	29
7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	30
8. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	31

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas	- 3 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	Kadastra izdrukas	- 29 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Rīgā, Merķeļa ielā 11, ar kad.nr. 0100 005 0028, novērtēšanu 2021. gada 11. februārī, lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību. Atskaite var tikt pielietota, lai fiksētu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākcumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.

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.

Prakse pierāda, ka pietiekami bieži reālajā tirgus situācijā tiek pārkāpti daži vai pat visi nosacījumi, kas piemīt “tirgus vērtības” jēdzienam – ideālam standartam, kas ne vienmēr ir sasniedzams. Šī iemesla dēļ īpašuma tirgus vērtība bieži nesakrīt ar darījuma cenu. Tirgus vērtība parasti tiek noteikta, pamatojoties uz tipiska potenciālā pircēja uzskatiem. Savukārt, tirgus vērtību reālais diapazons ir atkarīgs no daudziem subjektīviem faktoriem, tai skaitā no neapreķināmiem un nevadāmiem (piem., politiskiem un klimatiskiem procesiem, valdības lēmumiem, jaunas informācijas plūsmas, baumām u.c.).

Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 0100 005 0028) ar kopējo platību 1 233 m² un uz tā esošā apbūve – administratīvā ēka (nr.001) ar kopējo platību 4731.8 m²; pagrabs zem pagalma (nr.002) ar kopējo platību 113.3 m²; nojume (nr.003) ar kopējo platību 19.0 m² un bruģēts laukums (nr.004) ar kopējo platību 166.9 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un izbūves, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistītas, Rīgā, Merķeļa iela 11.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas Valstij Finanšu ministrijas personā, nod.maks.kods 90000014724. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 1475, īpašuma kadastra nr. 0100 005 0028 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

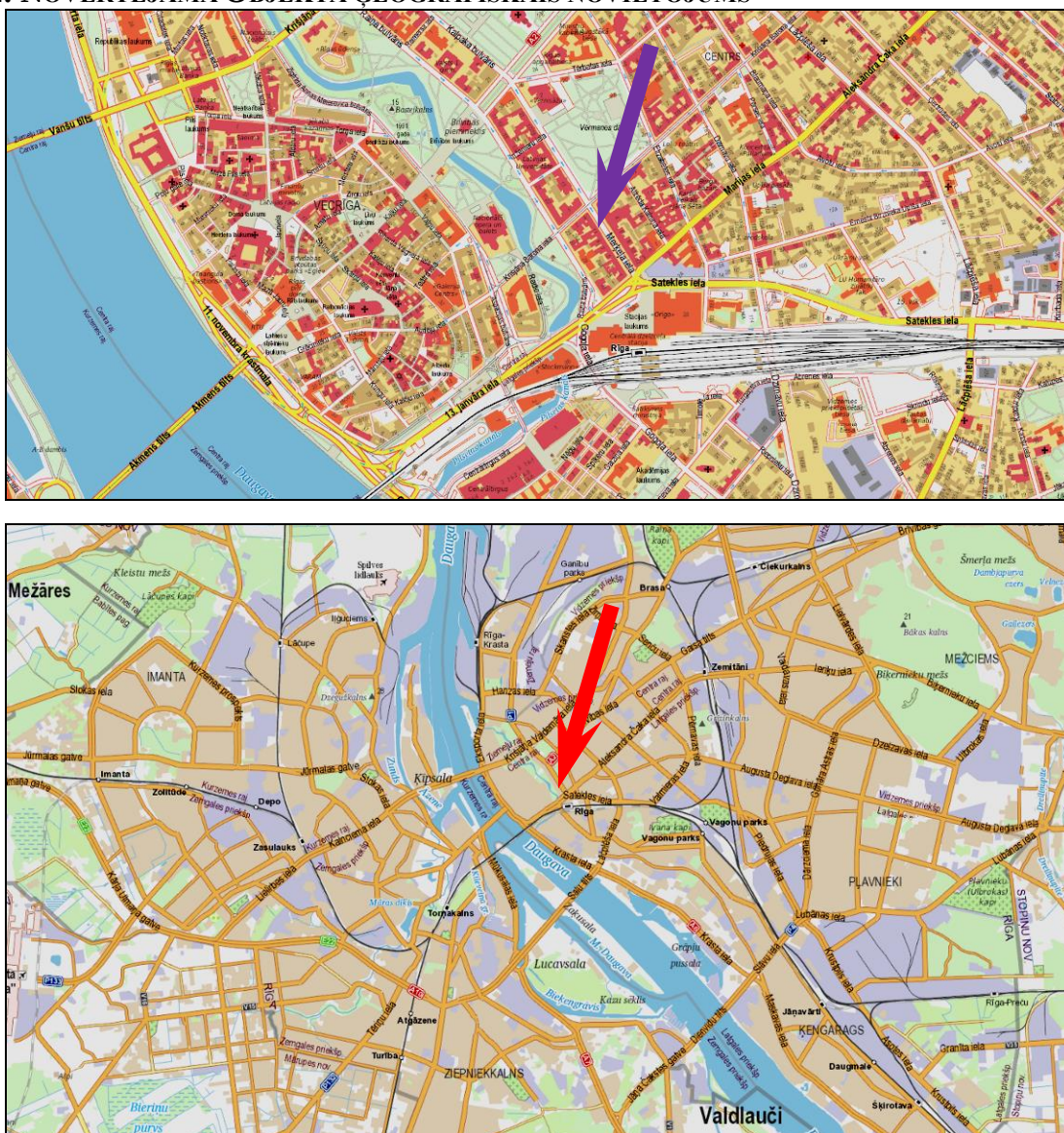
2.2. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2021. gada 11. februāris.

2.3. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

2021. gada 21. februāris.

2.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Rīgas pilsētas centrā, kvartālā ko veido Raiņa bulvāris, Marijas iela, Merķeļa iela un Kr.Barona iela, kvartāla daļā netālu no Kr.Barona un Merķeļa ielu krustojuma.

Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido divu līdz sešu stāvu “pirmskara” daudzdzīvokļu dzīvojamie nami, Vērmanes dārzs, Stacijas laukums, izglītības iestādes, viesnīcas un dažādi tirdzniecības (t/c „Centrs”; t/c „Origo”) un pakalpojumu objekti, citāda sabiedriskā un darījumu rakstura apbūve. Apkārtnes apbūve samērā blīva, apkārtējās ielas labiekārtotas.

Vērtējamais Objekts atrodas Merķeļa ielas apbūves pirmajā līnijā (tieši pie ielas). Merķeļa iela posmā gar vērtējamo īpašumu ar asfalta segumu labā stāvoklī. Gar ielu izbūvētas asfaltētas gājēju ietves, uzstādīti apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.

Transporta apstāšanās un stāvēšana Merķeļa ielas posmā, kurā atrodas vērtējamais Objekts, ir atļauta. Automašīnas iespējams novietot arī vairākās apsargājamās maksas autostāvvietās 100-400 m attālumā no vērtējamā īpašuma.

Merķeļa ielas posmā gar vērtējamo ēku ir lielas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, kā arī lielāka transporta un gājēju plūsmas ir pa netālu esošajām Kr.Barona un Marijas ielām. Sabiedriskā transporta nodrošinājums rajonā ir ļoti labs, to veido vairāku maršrutu tramvaju līnijas, kas kursē pa Kr.Barona ielu, un autobusu, trolejbusu līnijas, kas kursē pa Merķeļa un Marijas ielām. Pieturvietas atrodas blakus, Merķeļa ielas pretējā pusē.

Lielākajā daļā apkārtējo ēku, kas atrodas ielu apbūves pirmajā joslā, tai skaitā arī vērtējamās ēkas pirmajā stāvā, ir iekārtoti dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, netālu atrodas vairākas izglītības (Rīgas 40. vidusskola. u.c.) un medicīniskās aprūpes iestādes, kultūras un sporta objekti, citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti. Tādējādi sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā īpašuma apkārtnē vērtējama kā ļoti laba. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā izdevīga, pilsētas mērogā ar augstu prestižu.

2.6. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	1 233 m ² ;
forma:	tuva taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	nav, lielākajā daļā zemes gabala robežas sakrīt ar apbūvi;
labiekārtojums:	iekšpagalms ar bruģakmens segumu;
pieejamie	elektroapgāde;
inženiertīkli:	centralizētais ūdensvads;
	centralizētā kanalizācijas sistēma;
	gāzes apgāde;
	lietus ūdens kanalizācija;
	fiksēto telefonsakaru tīkli;
uz zemes gabala	administratīvā ēka (nr.001); pagrabs zem pagalma (nr.002); nojume (nr.003)
esošā apbūve:	un bruģēts laukums (nr.004).

Zemes gabals no ZA robežojas ar Merķeļa ielu, no pārējām pusēm ar apbūvētiem zemes gabaliem. Zemes gabala robežas gandrīz pilnībā sakrīt ar esošās apbūves fasādēm.

Zemes gabals atrodas ielas apbūves pirmajā joslā. Sešstāvu administratīvā ēka izvietota pie Merķeļa ielas, esošā apbūve veido vienu iekšpagalmu. Piekļūšana Objektam iespējama tieši no Merķeļa ielas. Iekļūšana pagalmā caur caurbrauktuvi administratīvajā ēkā.

Kopumā teritorija ir sakopta, apskates brīdī iekšpagalms tiek apsaimniekots.

2.7. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Teritorijas perspektīvā izmantošana.



Apzīmējumi

- savrupmāju apbūves teritorija
- dzīvojamās apbūves teritorija
- jauktas apbūves teritorija¹
- tajā skaitā: teritorija, kurā jāievēro papildus prasības saskaņā ar TIAN 2.14.apakšnodaļu
- centru apbūves teritorija²
- tajā skaitā: teritorija, kurā jāievēro papildus prasības saskaņā ar TIAN 2.14.apakšnodaļu

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana
- Rīgas pilsētas Attīstības plāns (www.rdpad.lv/rpap)

2.8. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst administratīvā ēka (nr.001); pagrabs zem pagalma (nr.002); nojume (nr.003) un bruģēts laukums (nr.004). Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Administratīvā ēka

Nr.:	001	
Nosaukums:	Administratīvā ēka.	
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Kopējā platība:	4 731.8 m ² , tai skaitā ēkas lietderīgā platība 4 422.8 m ²	
Apbūves laukums:	1 018.6 m ²	
Būvtilpums:	21 172.0 m ³	
Stāvu skaits:	6 virszemes un 1 pazemes	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1895.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	māla ķieģeļi	apmierinošs
Ārsienas:	māla ķieģeļi	apmierinošs
Ārējā apdare	apmetums, krāsojums	apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	māla ķieģeļi	apmierinošs
Pārsegumi:	koka, ķieģeļu velves	apmierinošs
Kāpnes:	betona ar koka margām	apmierinošs
Ailes:	logi – koka stikloti logu rāmji; ārdurvis – koka; iekšdurvis – atvieglinātas konstrukcijas	labs/apmierinošs
Jumts:	skārda loksnes	apmierinošs
Inženiertīkli, aprīkojums		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	pilsētas	
Kanalizācija:	pilsētas	
Apkure:	centralizēta	
Sanitēhnika:	mūsdienīgas sanitārtehniskās iekārtas un aprīkojums	
Plānojums		
Ēkas visos stāvos ir izvietotas dažāda lieluma un dažādā tehniskā stāvoklī esošas komercelpas.		

Telpu apdare		
Grīdas:	preskartona loksnes, linolejs, sanmezglos – flīzes	labs/apmierinošs
Sienas:	krāsotas, dekoratīva apdare	labs/apmierinošs
Griesti:	krāsoti	labs/apmierinošs
Durvis:	ārdurvis – koka, iekšdurvis – atvieglinātas konstrukcijas	labs/apmierinošs
Telpu iekšējā apdare kopumā ir labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī, atbilstoša telpu funkcijai; ēka piemērota konkrētajam izmantošanas veidam, tā kopumā ir labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Ievērojami ēkas konstruktīvo elementu bojājumi vai deformācijas netika konstatētas. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis Objekta apskates brīdī ir raksturojams kā labs/apmierinošs.

Telpu kopsavilkums (atbilstoši kadastram, atšķirības no faktiskā stāvokļa nenožīmīgas):

Telpu izmantošana	Platība, m ²
veikals noliktava (1 stāvs), m ²	72.5
nakts klubs (-1;1 stāvs), m ²	433.7
biroju telpas (1 stāvs), m ²	153.7
darbnīca (-1/2 stāvs), m ²	604.9
asinsdonoru centrs (1 stāvs), m ²	64.7
veikals/kafejnīca (-1;1 stāvs), m ²	76.3
kantora telpas (2 stāvs), m ²	141.2
kantora telpas (2 stāvs), m ²	262.7
kantora telpas (2 stāvs), m ²	231.2
kantora telpas (3 stāvs), m ²	257.7
kantora telpas (3 stāvs), m ²	350.4
kantora telpas (3 stāvs), m ²	144.4
kantora telpas (4 stāvs), m ²	481.6
kantora telpas (4 stāvs), m ²	142.0
kantora telpas (4 stāvs), m ²	116.8
kantora telpas (5 stāvs), m ²	243.0
kantora telpas (5 stāvs), m ²	256.9
kantora telpas (5 stāvs), m ²	117.6
kantora telpas (5 stāvs), m ²	137.2
kantora telpas (6 stāvs), m ²	30.6
kantora telpas (6 stāvs), m ²	103.7
koplietošanas telpas	309.0

No ēkas kopējās platības iznomājamo telpu kopējā platība ir ~ 4 422.8 m².

Uz zemes gabala atrodas palīgēkas:

Nr.	Nosaukums	Materiāls				Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Stāvu skaits	Apbūves laukums, m ²	Būvtilpums, m ³	Kopējā platība, m ²	Tehniskais stāvoklis, piezīmes
		pamati	sienas	pārsegumi	jumts						
002	Pagrabs zem pagalma	laukakmens	ķieģeļu mūris	ķieģeļu velves	-	1910.	-1	134.8	350.0	113.3	ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
003	Nojume	dzelzsbetons	koka konstrukcijas	koka konstrukcijas	ruberoīda jumta segums	1998.	1	19.0	-	19.0	ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
004	Brūģēts laukums	-	-	-	-	2005	-	-	-	166.9	būve labā tehniskā stāvoklī

2.9. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka tika izmantoti komercdarbības veikšanai. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2021. gada 11. februārī.

2.10. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde un pagalms



Ēkas ieeja



Ēkas ieeja



Ēkas ieeja



Pagraba telpas



Pagraba telpas



Pagraba telpas



Pagraba telpas



Pagraba telpas



Pagraba telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



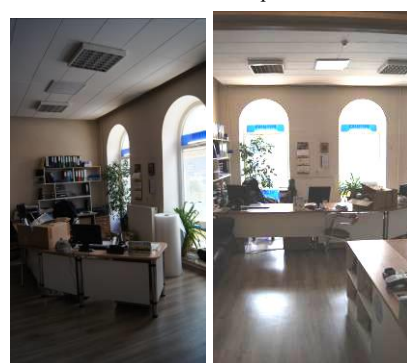
1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



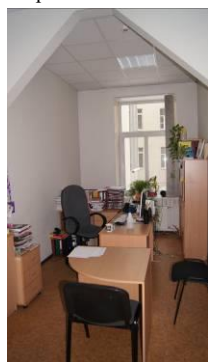
2. stāva telpas



2. stāva telpas



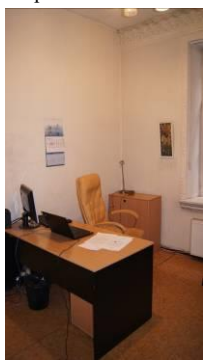
2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas



2. stāva telpas





3. stāva telpas



3. stāva telpas



3. stāva telpas



3. stāva telpas



3. stāva telpas



3. stāva telpas



3. stāva telpas



3. stāva telpas



3. stāva telpas



3. stāva telpas



3. stāva telpas



3. stāva telpas



3. stāva telpas



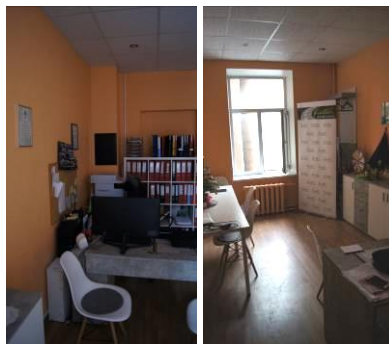
3. stāva telpas



3. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



4. stāva telpas



5. stāva telpas



5. stāva telpas



5. stāva telpas



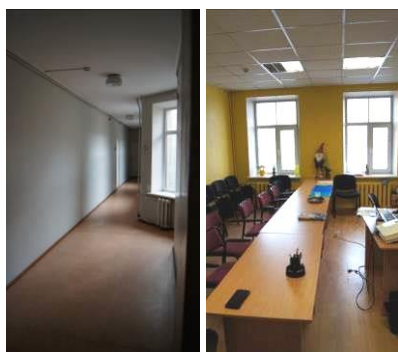
5. stāva telpas



5. stāva telpas



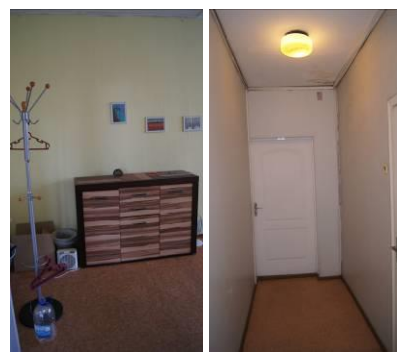
5. stāva telpas



5. stāva telpas



5. stāva telpas



5. stāva telpas



5. stāva telpas



5. stāva telpas



5. stāva telpas



5. stāva telpas



5. stāva telpas



5. stāva telpas



6. stāva telpas



6. stāva telpas



6. stāva telpas



6. stāva telpas



6. stāva telpas



6. stāva telpas



Bēniņu stāva telpas



Bēniņu stāva telpas



Bēniņu stāva telpas



Bēniņu stāva telpas



Bēniņu stāva telpas



Bēniņu stāva telpas

3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana 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 un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – administratīvā/biroju ēka.

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

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta atrašanās Rīgas pilsētas centrā;
- tuvākajā apkārtnē labi attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra;
- pievadīti visi nozīmīgākie centralizētie inženiertīkli;
- gar īpašumu ir vidēji lielas intensīvas gājēju un transporta plūsmas;
- salīdzinoši labs ēkas galveno konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis.

Negatīvie:

- maza no apbūves brīvā teritorija;
- nepieciešams veikt ēkas remontu;
- līdzīgu īpašumu potenciālo pircēju loks ir samērā šaurs, realizācijas gadījumā jāreķinās ar ievērojamu laika patēriņu;
- ēkas lielais hronoloģiskais vecums;
- tuvākajā apkārtnē pārdošanā ir vairāki līdzīgi objekti;
- ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, ir samazinājies potenciālo nomnieku skaits.

3.3. TIRGUS ANALĪZE

Vērtētājs, kā Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) biedrs, vadoties no LĪVA sniegtajām rekomendācijām saistībā ar pandēmiju un Latvijas Republikā izsludināto ārkārtas stāvokli, kā arī finanšu sektora publiski izteiktajiem viedokļiem par kredītmēģa pieprasījuma kritumu nekustamo īpašumu iegādei, norāda, ka vērtējumā norādītais tirgus vērtības aprēķins ir balstīts uz tirgus datiem, kas iegūti no reāliem darījumiem pirms vērtības noteikšanas dienas, un iespējamo strauji mainīgo tirgus apstākļu dēļ noteiktā tirgus vērtība, atkarībā no ārkārtas stāvokļa ilguma un ekonomiskajām sekām, nākotnē varētu mainīties amplitūdā sākot no – 10% līdz kritumam, kas novērots 2008. gada krīzes laikā, jeb pastāv tā saucamais nenoteiktības diapazons, kuru vērtības noteikšanas dienā nav iespējams matemātiski noteikt straujo izmaiņu dēļ. Tādējādi norādām, ka nenoteiktu laika periodu nekustamo īpašumu var būt grūtības realizēt par noteikto tirgus vērtību, bet pārskatāmā nākotnē vērtībai būtu jāatgriežas pie noteiktās tirgus vērtības.

Divus iepriekšējos gadus Latvijas ekonomika auga par gandrīz 5%, kas bija ļoti labs rādītājs. Gaidāms, ka 2021. gadā atjaunosies ekonomiskā izaugsme (6.7%), bet inflācija būs 0.2%.

Labvēlīgākajā scenārijā Latvijā varētu prognozēt mazāku IKP kritumu 2021. gadā un strauju tautsaimniecības atveseļošanas nākamajos gados.

Covid-19 pandēmija negatīvi ietekmējusi pasaules ekonomisko izaugsmi. Joprojām saglabājas liela nenoteiktība par turpmāko vīrusa izplatības ierobežošanas norisi un tautsaimniecību spēju pielāgoties jaunajiem apstākļiem. Centrālās bankas un valsts valdības ir aktīvi reaģējušas, ieviešot atbalstošus monetārās un fiskālās politikas pasākumus.

Līdzīgos īpašumos bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksātspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komerclatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Lielāko biroju telpu pieprasījumu nosaka daļējie pakalpojumu centri un biznesa procesa ārpakalpojumu kompānijas, kā arī finanšu, IT un jurisprudences jomas uzņēmumi.

Pieprasījums pēc biroju platībām vecajās biroju ēkās Rīgas pilsētas centrā un tuvajā centrā arī 2021. gadā ir saglabājies iepriekšējā līmenī, kas saistīts ar potenciālo nomnieku darbības specifiku, kam vairāk ir nepieciešama tieša cilvēku plūsma un nav obligāta prasība pēc vairākām pieejamām autostāvvietām. Vecajās biroju ēkās centrā potenciālie nomnieki ir mazi un jauni uzņēmumi ar nelielu darbinieku skaitu. Nomas maksas C klases birojiem šobrīd ir apmēram no 2 – 6 EUR par 1 kvadrātmetru. Papildus tiek aprēķinātas apsaimniekošanas un citas izmaksas.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – lielas platības atsevišķi stāvošu biroju ēku Rīgas pilsētas centrā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir neliels.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu biroju nomas maksu Rīgas pilsētas centrā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir optimāls – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežas no 2 EUR/m² – 4 EUR/m², biroju telpām ēku „pirmskaru” laika dzīvojamo māju pirmajos stāvos nomas maksas ir robežas no 4 – 10 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

4.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. 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.

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 līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojamas tirgus un ienākumu pieejas.

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.

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākuma pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs. Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami komplicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākuma pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finansu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi. Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas telpu nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svara koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

5.2. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā ēkas izmantošanas veidu, tehnisko stāvokli (ēka celtas 1895. gadā), kā arī apstākli, ka apbūvei ir salīdzinoši liels fiziskais un funkcionālais nolietojums, iekštelu apdare nolietojusies, kā rezultātā aprēķinos jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas galarezultātā samazina iegūto rezultāta objektivitāti, tika nolemts minēto pieeju nepielietot nekustamā īpašuma vērtēšanā.

5.3. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Vērtētāji uzskata, ka Objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama naudas plūsmas diskontēšana. Vērtētāji pieņem, ka ieņēmumu plūsmu īpašums ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēkas var tik izmantotas atbilstoši esošajam izmantošanas veidam: tirdzniecības, biroju, veikalu telpas. Ņemot vērā esošo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījumu pēc līdzīga izmantošanas veida ēkām, tiek prognozēts, ka telpu noslogojums sākotnēji būs nepilnīgs, par ko liecina arī īpašnieka pārstāvja mutiski sniegtā informācija par esošo telpu noslogojumu un brīvo telpu īpatsvaru. Tiek pieņemts, ka mainoties ekonomiskais situācijai valstī un pasaulē, pēc dažiem gadiem Objekts varētu sākt strādāt ar pozitīvāku naudas plūsmu. Attiecīgi tirgus vērtības noteikšanai var tikt pielietota naudas plūsmas diskontēšana.

Spēkā esošie telpu nomas līgumi nav ierakstīti zemesgrāmatā, tādēļ atsavinot īpašumu, tie nebūs saistoši jaunajam ieguvējam. Aprēķinu gaitā, nosakot aprēķinos lietotās telpu nomas maksas, tika izmantotas gan esošās nomas maksas, gan aktuālās līdzīga izmantošanas veida un novietojuma telpu tipiskās nomas maksas. Apskatot masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tiek konstatēts, ka nomas maksas ir stabilizējušās, tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā būtiskas izmaiņas telpu nomas tirgū nenotiks. Aprēķinu gaitā nomas maksu pieaugums pirmajos gados netiek prognozēts, savukārt sākot ar trešo aprēķinu gadu tiek prognozēt minimāls nomas maksu pieaugums 1% apmērā, kā arī tajā pašā laikā pieaug arī izdevumi. Izmējamā telpu kopsavilkums, saskaņā ar īpašnieka pārstāvja sniegto informāciju, atspoguļots tabulā.

Līguma numurs	Līguma veids	Līguma darbības laiks (no)	Līguma darbības laiks (līdz)	Izmējamā telpu platība (m ²)	Nomas maksa mēnesī, EUR	Nomas maksa mēnesī, EUR/m ²
3/1-2-18-36/1349	Telpu nomas līgums	02.07.2018	13.06.2023	8.20	41.66	5.08
3/1-2-18-36/2400	Telpu nomas līgums	16.11.2018	01.11.2023	67.20	288.96	4.30
3/1-2-18-36/615	Telpu nomas līgums	21.03.2018	01.03.2023	30.60	159.12	5.20
3/1-2-18-36/816	Telpu nomas līgums	18.04.2018	31.12.2021	8.50	40.80	4.80
3/1-2-18-36/959	Telpu nomas līgums	09.05.2018	19.04.2023	15.10	60.40	4.00
3/1-3-16-36/1259	Telpu nomas līgums	13.05.2016	30.04.2021	165.10	621.44	3.76
3/1-3-16-36/2295	Telpu nomas līgums	04.10.2016	31.12.2022	66.30	178.00	2.68
4/2-4-18-36/1580	Telpu nomas līgums	07.08.2018	12.07.2023	168.40	858.84	5.10
4/2-4-18-36/1904	Telpu nomas līgums	05.09.2018	06.09.2023	56.70	161.60	2.85
IEN/2019/1006	Telpu nomas līgums	09.04.2019	28.03.2021	20.70	103.50	5.00
IEN/2019/1179	Telpu nomas līgums	24.05.2019	01.04.2024	7.00	29.40	4.20
IEN/2019/1223	Telpu nomas līgums	26.05.2019	25.05.2024	0.50	80.00	
IEN/2019/1239	Telpu nomas līgums	02.06.2019	01.06.2024	17.90	89.50	5.00
IEN/2019/1240	Telpu nomas līgums	02.06.2019	01.06.2024	17.60	88.00	5.00

Līguma numurs	Līguma veids	Līguma darbības laiks (no)	Līguma darbības laiks (līdz)	Iznomātā telpu platība (m ²)	Nomas maksa mēnesī, EUR	Nomas maksa mēnesī, EUR/m ²
IEN/2019/1259	Telpu nomas līgums	02.06.2019	01.06.2024	13.80	69.00	5.00
IEN/2019/1269	Telpu nomas līgums	09.06.2019	08.06.2024	1.00	98.85	
IEN/2019/1270	Telpu nomas līgums	16.06.2019	08.06.2022	30.00	205.50	6.85
IEN/2019/1378	Telpu nomas līgums	19.05.2019	18.05.2024	48.60	204.12	4.20
IEN/2019/1389	Telpu nomas līgums	02.06.2019	01.06.2024	16.20	68.85	4.25
IEN/2019/1413	Telpu nomas līgums	14.07.2019	13.07.2024	16.70	75.15	4.50
IEN/2019/1458	Telpu nomas līgums	14.07.2019	13.07.2024	72.50	505.33	6.97
IEN/2019/1702	Telpu nomas līgums	17.06.2019	15.06.2024	28.60	158.73	5.55
IEN/2019/1727	Telpu nomas līgums	14.07.2019	13.07.2024	15.60	85.96	5.51
IEN/2019/1862	Telpu nomas līgums	27.06.2019	01.06.2024	153.70	1 092.81	7.11
IEN/2019/1868	Telpu nomas līgums	26.06.2019	31.12.2023	24.20	133.10	5.50
IEN/2019/2043	Telpu nomas līgums	16.08.2019	15.08.2024	10.10	50.50	5.00
IEN/2019/2673	Telpu nomas līgums	03.10.2019	15.06.2024	12.80	70.40	5.50
IEN/2019/2913	Telpu nomas līgums	01.01.2020	31.12.2022	27.00	135.00	5.00
IEN/2019/2914	Telpu nomas līgums	31.12.2019	30.12.2022	44.10	220.50	5.00
IEN/2019/2975	Telpu nomas līgums	01.01.2020	30.12.2022	16.10	80.50	5.00
IEN/2019/3045	Telpu nomas līgums	21.11.2019	06.11.2024	17.40	74.64	4.29
IEN/2019/3131	Telpu nomas līgums	01.01.2020	31.12.2022	36.50	206.23	5.65
IEN/2019/3132	Telpu nomas līgums	01.01.2020	30.12.2022	17.10	75.24	4.40
IEN/2019/3233	Telpu nomas līgums	01.01.2020	30.12.2022	18.90	83.16	4.40
IEN/2019/559	Telpu nomas līgums	25.02.2019	09.02.2023	48.50	242.50	5.00
IEN/2019/571	Telpu nomas līgums	17.03.2019	16.03.2024	27.30	167.90	6.15
IEN/2019/592	Telpu nomas līgums	28.02.2019	29.02.2024	20.50	82.00	4.00
IEN/2019/652	Telpu nomas līgums	11.03.2019	11.03.2024	12.00	60.00	5.00
IEN/2019/673	Telpu nomas līgums	05.03.2019	18.02.2024	44.90	224.50	5.00
IEN/2020/2010	Telpu nomas līgums	30.09.2020	17.09.2025	34.40	172.00	5.00
IEN/2020/320	Telpu nomas līgums	13.02.2020	31.12.2024	18.30	91.50	5.00
IEN/2020/682	Telpu nomas līgums	01.04.2020	31.12.2024	12.10	53.24	4.40

Papildus tika apskatīta informācija par piedāvājumā esošiem nomas tirgus datiem konkrētajā rajonā. Vērtētājam ir zināmi šādi telpu nomas dati:

- Rīga, Centrs, Merķeļa iela 6. Tiek iznomātas biroju telpas 6-stāvu ēkas otrajā stāvā, labā stāvoklī, ar kopējo platību 136.0 m², nomas maksa 4.41 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā komunālie maksājumi un PVN;
- Rīga, Centrs, Marijas iela 2. Tiek iznomātas biroju telpas 6-stāvu ēkas otrajā stāvā, teicamā stāvoklī, ar kopējo platību 282.0 m², nomas maksa 8.50 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā apsaimniekošanas maksas – 1.0 EUR/m² mēnesī, komunālie maksājumi un PVN;
- Rīga, Centrs, Dzirnau iela 92. Tiek iznomātas multifunkcionālas telpas ēkas pirmajā un pagraba stāvā, ar kopējo platību 153.0 m², labā stāvoklī nomas maksa 7.19 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā apsaimniekošanas maksas – 0.49 EUR/m² mēnesī, komunālie maksājumi un PVN;
- Rīga, Centrs, Merķeļa iela 21. Tiek iznomātas biroju telpas 5-stāvu ēkas piektajā stāvā, teicamā stāvoklī, ar kopējo platību 337.0 m², nomas maksa 7.0 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā apsaimniekošanas maksas – 1.5 EUR/m² mēnesī, komunālie maksājumi un PVN;
- Rīga, Centrs, Raiņa bulvāris 11. Tiek iznomātas biroju telpas 4-stāvu ēkas trešajā stāvā, teicamā stāvoklī, ar kopējo platību 175.0 m², nomas maksa 13.0 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā apsaimniekošanas maksa, komunālie maksājumi un PVN;
- Rīgā, Centrs, Kalpaka bulvāris 10. Tiek iznomātas biroju telpas 5-stāvu ēkas trešajā stāvā, teicamā stāvoklī, ar kopējo platību 65.0 m², nomas maksa 6.0 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā apsaimniekošanas maksas, komunālie maksājumi un PVN;
- Rīgā, Centrs, Blaumaņa iela 28a. Tiek iznomātas tirdzniecības telpas ēkas pirmajā stāvā, teicamā stāvoklī, ar kopējo platību 127.0 m², nomas maksa 9.45 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā apsaimniekošanas maksas, komunālie maksājumi un PVN;
- Rīgā, Centrs, Marijas iela 23. Tiek iznomātas tirdzniecības telpas ēkas pirmajā stāvā, labā stāvoklī, ar kopējo platību 69.0 m², nomas maksa 5.07 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā apsaimniekošanas maksas, komunālie maksājumi un PVN;

Apskatot vērtētāju rīcībā esošo informāciju par telpu iznomāšanu, tika konstatēts, ka esošās nomas maksas ir līdzīgas vai mazliet zemākas kā masu saziņas līdzekļos norādītās, līdz ar to, ņemot vērā šā brīža ekonomisko stāvokli valstī un pieprasījumu pēc šāda veida telpām, tika pieņemts, ka nomas maksas atbilst tirgus situācijai un aprēķinos pieņemtās nomas maksas tiek pieņemtas līdzīgas, kā īpašnieka pārstāvja norādītās. Komerctelpas ir labā/apmierinošā stāvoklī. Parasti sīku kosmētisko remontu veic pats telpu nomnieks, pielāgojot tās savām specifiskajām vajadzībām.

Šajā gadījumā tiek ņemta vērā iegūtā informācija par vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošajām iznomājamām telpām ar aptuveno kopējo platību 4 422.8 m², nomas maksa tika pieņemtas robežas no 4.0 – 7.0 EUR/m², atkarībā no telpu izvietojuma ēkā, izmantošanas veida. Aprēķiniem izvēlētas nomas maksas tiek piemērotas lietošanā vairākiem nomniekiem.

Izdevumu daļā ietilpst prognozētie izdevumi:

Plānotie izdevumi (gadā)	
Nekustamā īpašuma nodoklis (par zemi un ēkām) - 1,5% no kadastrālās vērtības	50 411
Apdrošināšana	1 700
Menedžmenta, administratīvās un uzturēšanas izmaksas	54 135
Komunālie maksājumi	39 805
Neparedzētie remontu, uzkrājumi	23 256

Izdevumu daļā ietilpst nekustamā īpašuma nodoklis par ēku un zemi, apdrošināšanas izdevumi, īpašniekam piekrītošo komunālo maksājumu daļa, remontu, pārvaldīšanas un citi izdevumi. Uz īpašuma attiecināmās izmaksas tiek aprēķinātas par nenoslogoto telpu platību, palielinoties noslogojumam, izdevumu izmaksas samazinās. Ņemot vērā, ka daļai telpu ir nepieciešams veikt kārtējos kosmētiskos remontus, arī ēkai ir nepieciešams veikt neatliekamās ieguldījumus, tad lai tās iznomātu par tirgus nomas maksām, pirmajā gadā ir paredzēts veikt ieguldījumus aptuveni 150 000 EUR remonta darbu veikšanai.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu vērtēšanas teoriju, izdevumu daļā netika iekļauti kredīta maksājumi, pamatlīdzekļu amortizācija (tā ir ietverta kapitalizācijas likmē), ienākuma nodoklis u.c..

Vērtētāji veica šeit minēto ieņēmumu un izdevumu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izdevumu pozīcijas korigējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem.

Analizējot tirgus situāciju, naudas cenu un alternatīvās ieguldījumu iespējas, ietverot ilgtermiņa riskus, tiek secināts, ka minimālā peļņas likme (diskonta likme) investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni ir 9%. Savukārt, reversijas vērtības (īpašuma paredzamā pārdošanas cena aprēķinu perioda beigās) aprēķinā izmantotā kapitalizācijas likme tika noteikta, analizējot vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīgu īpašumu pārdošanas viena m² cenām un tipiskajām nomas maksām. Vērtētājs secināja, ka esošajā ekonomiskajā situācijā nekustamo īpašumu tirgū līdzīgu ēku segmentā visvairāk iespējamā kapitalizācijas likme, ņemot vērā pozitīvas nekustamo īpašumu tirgus attīstības prognozes, ir 8%, kas tika izmantota turpmākajā reversijas vērtības aprēķinā, kapitalizējot pēdējā gada tīro ieņēmumu. Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5	6	7	8
Ieņēmumi, EUR									
Veikals noliktava (1. stāvs), m ²		72.5	72.5	72.5	72.5	72.5	72.5	72.5	72.5
Nomas maksa, EUR/m ²		6.97	6.97	7.04	7.04	7.11	7.11	7.18	7.18
Noslogojums, %		97%	97%	97%	97%	85%	90%	97%	97%
Gada bruto ieņēmums		5882	5882	5941	5941	5258	5567	6060	6060
Nakts klubs (-1.; 1. stāvs), m ²		433.7	433.7	433.7	433.7	433.7	433.7	433.7	433.7
Nomas maksa, EUR/m ²		5.00	5.00	5.05	5.05	5.10	5.10	5.15	5.15
Noslogojums, %		30%	50%	60%	85%	85%	85%	85%	85%
Gada bruto ieņēmums		7807	13011	15769	22340	22563	22563	22789	22789
Biroju telpas (1. stāvs), m ²		153.7	153.7	153.7	153.7	153.7	153.7	153.7	153.7
Nomas maksa, EUR/m ²		7.11	7.11	7.18	7.18	7.25	7.25	7.33	7.33
Noslogojums, %		97%	97%	97%	97%	85%	90%	97%	97%
Gada bruto ieņēmums		12720	12720	12847	12847	11371	12040	13106	13106
Darbnīca (-1./2. stāvs), m ²		604.9	604.9	604.9	604.9	604.9	604.9	604.9	604.9
Nomas maksa, EUR/m ²		3.76	3.76	3.80	3.80	3.84	3.84	3.87	3.87
Noslogojums, %		97%	80%	85%	90%	97%	97%	97%	97%
Gada bruto ieņēmums		26474	21834	23431	24809	27006	27006	27276	27276
Asinsdonoru centrs (1. stāvs), m ²		64.7	64.7	64.7	64.7	64.7	64.7	64.7	64.7
Nomas maksa, EUR/m ²		2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
Noslogojums, %		97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Gada bruto ieņēmums		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Veikals/kafējnīca (-1.;1. stāvs), m ²		76.3	76.3	76.3	76.3	76.3	76.3	76.3	76.3
Nomas maksa, EUR/m ²		5.00	5.00	5.05	5.05	5.10	5.10	5.15	5.15
Noslogojums, %		50%	60%	80%	85%	95%	95%	95%	95%
Gada bruto ieņēmums		2289	2747	3699	3930	4437	4437	4481	4481
Kantora telpas (2. stāvs), m ²		141.2	141.2	141.2	141.2	141.2	141.2	141.2	141.2
Nomas maksa, EUR/m ²		4.80	4.80	4.85	4.85	4.90	4.90	4.95	4.95
Noslogojums, %		70%	70%	85%	85%	90%	90%	95%	95%
Gada bruto ieņēmums		5693	5693	6982	6982	7467	7467	7961	7961
Kantora telpas (2. stāvs), m ²		262.7	262.7	262.7	262.7	262.7	262.7	262.7	262.7
Nomas maksa, EUR/m ²		4.80	4.80	4.85	4.85	4.90	4.90	4.95	4.95
Noslogojums, %		70%	70%	85%	85%	90%	90%	95%	95%

Gada bruto ieņēmums		10592	10592	12990	12990	13892	13892	14811	14811
Kantora telpas (2. stāvs), m ²		231.2	231.2	231.2	231.2	231.2	231.2	231.2	231.2
Nomas maksa, EUR/m ²		4.80	4.80	4.85	4.85	4.90	4.90	4.95	4.95
Noslogojums, %		70%	70%	85%	85%	90%	90%	95%	95%
Gada bruto ieņēmums		9322	9322	11433	11433	12226	12226	13035	13035
Kantora telpas (3. stāvs), m ²		257.7	257.7	257.7	257.7	257.7	257.7	257.7	257.7
Nomas maksa, EUR/m ²		4.60	4.60	4.65	4.65	4.69	4.69	4.74	4.74
Noslogojums, %		60%	60%	75%	75%	80%	80%	85%	85%
Gada bruto ieņēmums		8535	8535	10775	10775	11609	11609	12458	12458
Kantora telpas (3. stāvs), m ²		350.4	350.4	350.4	350.4	350.4	350.4	350.4	350.4
Nomas maksa, EUR/m ²		4.60	4.60	4.65	4.65	4.69	4.69	4.74	4.74
Noslogojums, %		60%	60%	75%	75%	80%	80%	85%	85%
Gada bruto ieņēmums		11605	11605	14652	14652	15785	15785	16939	16939
Kantora telpas (3. stāvs), m ²		144.4	144.4	144.4	144.4	144.4	144.4	144.4	144.4
Nomas maksa, EUR/m ²		4.60	4.60	4.65	4.65	4.69	4.69	4.74	4.74
Noslogojums, %		60%	60%	75%	75%	80%	80%	85%	85%
Gada bruto ieņēmums		4783	4783	6038	6038	6505	6505	6981	6981
Kantora telpas (4. stāvs), m ²		481.6	481.6	481.6	481.6	481.6	481.6	481.6	481.6
Nomas maksa, EUR/m ²		4.40	4.40	4.44	4.44	4.49	4.49	4.53	4.53
Noslogojums, %		50%	50%	65%	65%	75%	75%	80%	80%
Gada bruto ieņēmums		12714	12714	16694	16694	19455	19455	20959	20959
Kantora telpas (4. stāvs), m ²		142.0	142.0	142.0	142.0	142.0	142.0	142.0	142.0
Nomas maksa, EUR/m ²		4.40	4.40	4.44	4.44	4.49	4.49	4.53	4.53
Noslogojums, %		50%	50%	65%	65%	75%	75%	80%	80%
Gada bruto ieņēmums		3749	3749	4922	4922	5736	5736	6180	6180
Kantora telpas (4. stāvs), m ²		116.8	116.8	116.8	116.8	116.8	116.8	116.8	116.8
Nomas maksa, EUR/m ²		4.40	4.40	4.44	4.44	4.49	4.49	4.53	4.53
Noslogojums, %		50%	50%	65%	65%	75%	75%	80%	80%
Gada bruto ieņēmums		3084	3084	4049	4049	4718	4718	5083	5083
Kantora telpas (5. stāvs), m ²		243.0	243.0	243.0	243.0	243.0	243.0	243.0	243.0
Nomas maksa, EUR/m ²		4.20	4.20	4.24	4.24	4.28	4.28	4.33	4.33
Noslogojums, %		45%	45%	55%	55%	70%	70%	80%	80%
Gada bruto ieņēmums		5511	5511	6803	6803	8745	8745	10095	10095
Kantora telpas (5. stāvs), m ²		256.9	256.9	256.9	256.9	256.9	256.9	256.9	256.9
Nomas maksa, EUR/m ²		4.20	4.20	4.24	4.24	4.28	4.28	4.33	4.33
Noslogojums, %		45%	45%	55%	55%	70%	70%	80%	80%
Gada bruto ieņēmums		5826	5826	7192	7192	9246	9246	10672	10672
Kantora telpas (5. stāvs), m ²		117.6	117.6	117.6	117.6	117.6	117.6	117.6	117.6
Nomas maksa, EUR/m ²		4.20	4.20	4.24	4.24	4.28	4.28	4.33	4.33
Noslogojums, %		45%	45%	55%	55%	70%	70%	80%	80%
Gada bruto ieņēmums		2667	2667	3292	3292	4232	4232	4885	4885
Kantora telpas (5. stāvs), m ²		137.2	137.2	137.2	137.2	137.2	137.2	137.2	137.2
Nomas maksa, EUR/m ²		4.20	4.20	4.24	4.24	4.28	4.28	4.33	4.33
Noslogojums, %		45%	45%	55%	55%	70%	70%	80%	80%
Gada bruto ieņēmums		3112	3112	3841	3841	4938	4938	5700	5700
kantora telpas (6. stāvs), m ²		30.6	30.6	30.6	30.6	30.6	30.6	30.6	30.6
Nomas maksa, EUR/m ²		4.00	4.00	4.04	4.04	4.08	4.08	4.12	4.12
Noslogojums, %		40%	40%	45%	55%	55%	70%	70%	70%
Gada bruto ieņēmums		588	588	668	816	824	1049	1059	1059
Kantora telpas (6. stāvs), m ²		103.7	103.7	103.7	103.7	103.7	103.7	103.7	103.7
Nomas maksa, EUR/m ²		4.00	4.00	4.04	4.04	4.08	4.08	4.12	4.12
Noslogojums, %		40%	40%	45%	55%	55%	70%	70%	70%
Gada bruto ieņēmums		1991	1991	2262	2765	2793	3554	3590	3590
Citi ieņēmumi (sakaru konstrukcijas)		2146	2146	2167	2167	2189	2189	2211	2211
Kopā:		149108	150131	178468	187299	203013	204977	218347	218347
Izdevumi, EUR									
Saimnieciskās darbības izmaksas	1.02	54135	54135	54676	55223	55775	56333	56897	57465
Komunālie maksājumi	0.75	39805	39805	40203	40605	41011	41421	41836	42254
Apdrošināšana		1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700
Kārtējie remontu, uzkrājumi remontdarbiem		23256	23256	23256	23256	23256	23256	23256	23256
Nekustamā īpašuma nodoklis (zeme un ēka)		50411	50411	50411	50411	50411	50411	50411	50411
Kopā īpašnieka izdevumi:		81120	80216	65184	61580	53816	51160	44231	44368
Naudas plūsma, EUR		67988	69914	113284	125719	149197	153817	174117	173979
Diskonta likme	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
Reversija, EUR									2174740
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		62374	58845	87476	89063	96968	91716	95248	87314
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									1091429
Nepieciešamie ieguldījumi, EUR	150 000								
Īpašuma šodienas tirgus vērtība, EUR		1610433							
Īpašuma šodienas tirgus vērtība, EUR/m ²)	340.34								

Izmantojot ienākumu pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 1 610 433.

5.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts komercēku 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.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo Objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums Rīgas pilsētā, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām Rīgā, vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgas pilsētā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida objektus:

Nr. **Salīdzināmo objektu raksturojums**

1. īpašums Rīgā, Centrā, Merķeļa ielā 7. Īpašuma sastāvā ietilpst 5-stāvu biroju ēka ar kopējo platību 2 694.5 m² un pagrabu zem pagalma ar kopējo platību 71.3 m², zemes gabala platība 818 m². Apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešams veikt ēkas un iekštelpu remonta darbus. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1870.g.. Īpašums pārdots 2018. gada jūlijā par 2 000 000 EUR.
2. īpašums Rīgā, Centrā, Lāčplēša ielā 24. Īpašuma sastāvā ietilpst 6-stāvu ķieģeļu mūra konstrukcijas biroju ēka ar kopējo platību 2 979.0 m², zemes gabala platība 757 m². Apbūve labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī, iekštelpu apdarei dabiskais nolietojums, ēka tiek izmantota biroju vajadzībām (bijusī poliklīnikas ēka). Īpašums pārdots 2018. gada jūlijā par 1 825 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



3. īpašums Rīgā, Centrā, Elizabetes ielā 41/43. Īpašuma sastāvā ietilpst biroju ēka. 6-stāvu ķieģeļu mūra konstrukcijas ēkas kopējā platība 5 391.2 m², zemes gabala platība 1 291 m². Apbūve labā tehniskā stāvoklī, daļai iekštelpu veikts kosmētiskais remonts, ēkas ekspluatācija uzsākta 1913.g.. Īpašums pārdots 2017. gada jūnijā par 5 250 000 EUR.



4. īpašums Rīgā, Centrā, Lāčplēša ielā 35. Īpašuma sastāvā ietilpst 7-stāvu namīpašums ar kopējo platību 5 550 m², zemes gabala platība 1 505 m². Apbūve labā tehniskā stāvoklī, iekštelpu apdarei dabiskais nolietojums. Namīpašums sastāv no 2 atsevišķām kāpņu telpām, pagalma (6 stāvi) un fasādes (7 stāvi). Pagalma daļa ir pilnība atbrīvota un gatava rekonstrukcijai, fasādes daļas dzīvokļi izīrēti un telpas iznomātas īstermiņā. Īpašums tiek piedāvāts pārdošanā 2021. gadā par 3 550 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Merķeļa iela 11, Centrs, Rīga	Merķeļa iela 7, Centrs, Rīga	Lāčplēša iela 24, Centrs, Rīga	Elizabetes iela 41/43, Centrs, Rīga	Lāčplēša iela 35, Centrs, Rīga
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	2 000 000	1 825 000	5 250 000	3 550 000
Darījuma laiks		07.2018.	07.2018.	06.2017.	piedāvājums
Zemes platība, m ²	1 233	818	757	1291	1505
Ēku platība, m ²	4 731.8	2 694.5	2 979.0	5 391.2	5 550.0
Ēku tehniskais stāvoklis	labs/apmierinošs	apmierinošs	labs/apmierinošs	labs	labs
Ēku platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	742	613	974	640
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 742	EUR 613	EUR 974	EUR 640
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 742	EUR 613	EUR 974	EUR 640
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāk -10%
		EUR 742	EUR 613	EUR 974	EUR 576
4. Īpašuma novietojums Rīgā		līdzvērtīgi 0%	slīktāks 3%	slīktāks 5%	slīktāks 3%
		EUR 742	EUR 631	EUR 1 022	EUR 593
5. Ēku platība		mazāka -15%	mazāka -15%	lielāka 5%	lielāka 5%
		EUR 631	EUR 536	EUR 1 074	EUR 623
6. Zemes platība		mazāka 5%	mazāka 5%	līdzvērtīga 0%	lielāka -2%
		EUR 663	EUR 563	EUR 1 074	EUR 610
7. Ēku konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 663	EUR 563	EUR 1 074	EUR 610
8. Ēku tehniskais stāvoklis		slīktāks 3%	labāks -3%	labāks -10%	labāks -3%
		EUR 682	EUR 546	EUR 966	EUR 592
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 682	EUR 546	EUR 966	EUR 592
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 682	EUR 546	EUR 966	EUR 592

11. Ēku (būvju) uzlabojumi:								
- apdares kvalitāte	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%
- ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		3%		-3%		0%
	EUR 682		EUR 563		EUR 937		EUR 592	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)	-8%		-8%		-4%		-7%	
Pārreķinu korekcija	-EUR 60		-EUR 50		-EUR 37		-EUR 48	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 1 838 550		EUR 1 676 167		EUR 5 053 033		EUR 3 284 696	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 1 838 550		EUR 1 676 167		EUR 5 053 033		EUR 3 284 696	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 682		EUR 563		EUR 937		EUR 592	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.30		0.25		0.20		0.25	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 681							
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 3 221 493							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 221 493.

5.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Konkrētās vērtēšanas gaitā ir izmantotas divas vērtēšanas pieejas: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieeja naudas plūsmas diskontēšanas metode, ar kurām iegūtie rezultāti atšķiras. Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētāji ir izmantojuši matemātiskās izsvēršanas metodi. Izmaksu pieeja netika izmantota lielo korekciju dēļ.

Salīdzināmo darījumu pieeja samērā precīzi atspoguļo stāvokli attiecīgajā nekustamo īpašumu tirgus segmentā un attēlo tirgus dalībnieku prognozes par turpmāko tirgus attīstību. Taču vērtētāju rīcībā nav pietiekami daudz ticamas informācijas par darījumiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājumu, kas neļauj veikt pietiekami objektīvu cenu analīzi.

Izanalizējot iegūtos rezultātus, vērtētāji par svarīgu uzskata ar ienākumu pieeju iegūto tirgus vērtību, jo tā parasti dod ticamus rezultātus komercobjektu vērtēšanā, jo potenciālajam šāda īpašuma pircējam primāri ir ieņēmumi un labumi, ko viņš plāno gūt. Taču pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta/kapitalizācijas likmes un nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības.

Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svara koeficienti: tirgus pieejai – 0,4, ienākumu pieejai – 0,6. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā.

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svara koeficients	Noteiktā vērtība
Ienākumu pieeja	1 610 433	0.6	966 260
Salīdzināmo darījumu pieeja	3 221 493	0.4	1 288 597
Galīgā aprēķinātā Objekta vērtība, EUR			2 254 857
Galīgā aprēķinātā Objekta vērtība, EUR/m ²			477

Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir EUR 2 255 000.

Nekustamā īpašuma attīstīšanas pozitīvās puses:

- atrašanās vieta Rīgas pilsētas centrā;
- īpašums atrodas netālu no Stacijas laukuma;
- piekļūšana Objektam iespējama pa asfaltētām ielām.

Nekustamā īpašuma attīstīšanas negatīvās puses:

- lēna investīciju atdeve līdzīgos projektos;
- administratīvai ēkai nepieciešami ieguldījumi remontdarbu veikšanai;
- ierobežotas automašīnu novietošanas iespējas.

5.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus, piemēram, ja ēkas uzceltas uz nomātas zemes.

Neapbūvētu zemes gabalu vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves izmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Tāpat jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-60%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā ar salīdzinoši lielu apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītā tirgus vērtība varētu būt aptuveni 15%. Tādējādi īpašumu sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) nosacītās tirgus vērtības			
	% no kopējās vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Nosacītā tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība	15.0%	338229	338 000
Apbūves nosacītā tirgus vērtība	85.0%	1916629	1 917 000
	100%	2254857	2 255 000

Ņemot vērā apstākli, īpašuma sastāvā ietilpst ēkas un izbūves: pagrabs zem pagalma, nojume un bruģēts laukums, kuram ir nenožīmīga tirgus vērtība, jo atsevišķi minētais labiekārtojums ir bez lielas komerciālas vērtības, līdz ar to Objekta sastāvā ietilpstošo ēku un izbūvju atsevišķās nosacītās vērtības tiek pieņemtas, par pamatu izmantojot tās nepieciešamību nekustamā īpašuma apsaimniekošanai un izmantošanai, atbilstību šodienas nekustamā īpašuma tirgus situācijai, kā arī to tehnisko stāvokli.

6. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Merķeļa ielā 11, ar kad.nr. 0100 005 0028, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2021. gada 11. februārī ir
2 255 000 EUR (divi miljoni divi simti piecdesmit pieci tūkstoši eiro), tai skaitā:

Īpašuma daļas nosaukums	Kadastra apzīmējums	Daļas tirgus vērtība EUR
Zeme:	0100 005 0028	338 000
Administratīvā ēka:	0100 005 0028 001	1 910 500
Pagrabs zem pagalma:	0100 005 0028 002	4 000
Nojume:	0100 005 0028 003	500
Bruģēts laukums:	0100 005 0028 004	2 000

Augstāk minētās vērtības 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

7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekāļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu 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 mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši 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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. 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.
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 atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

8. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu 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 Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- mēs esam veikuši vērtētā īpašuma apskati klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Rīgā, 2021. gada 21. februārī

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)