

Nekustamā īpašuma –  
zemesgabala un apbūves

**Rīgā, Raiņa bulvārī 7**  
(kad.nr. 0100 009 0016)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”

Novērtējuma datums: 2022. gada 20. jūlijs

Rīgā, 2022. gada 11. augustā

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves

Rīgā, Raiņa bulvārī 7, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	0100 009 0016	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	6971
Zemes kadastra apzīmējums:	0100 009 0016		
Apbūve:	Administratīvā ēka, kadastra apz.	0100 009 0016 001	
	Ģenerators ēka, kadastra apz.	0100 009 0016 002	
	Gājēju caurlaides punkta ēka, kadastra apz.	0100 009 0016 003	
	Transformatora ēka, kadastra apz.	0100 009 0016 004	
	Asfaltēti un bruģēti laukumi un celiņi, kadastra apz.	0100 009 0016 005	
	Metāla žogs, kadastra apz.	0100 009 0016 006	
Citi apstākļi:	Īpašuma tiesības uz inženierbūvēm: asfaltētiem un bruģētiem laukumiem un celiņiem ar kadastra apz. 0100 009 0016 005, un metāla žogu ar kad.apz. 0100 009 0016 006, ir nostiprinātas zemesgrāmatā, kā arī uzrādītas VZD Kadastrā.		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā	Reģistrācijas kods:	90000014724
------------	--	---------------------	-------------

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	2 943	Forma:	Taisnstūris.
Komunikācijas u.c.:	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju – centrālapkure (siltummezgls izvietots ēkas pagrabā), elektroapgāde, centralizēti ūdensvada tīkli, kanalizācijas sistēma, piespiedu ventilācija, gaisa kondicionieri, apsardzes un ugunsdrošības signalizācija. Centralizētās komunikācijas atslēgtas. Ir divi dīzeļģeneratori autonomai elektroapgādei.		
Citi apstākļi:	Praktiski viss zemes gabals ir apbūvēts, īpašumam iespējams piekļūt gan no Raiņa bulvāra, gan no Reimersa ielas puses.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka nr. 001:	1864.g.	2 virszemes/ 1 pazemes	2 183.2 m <sup>2</sup>	Apmierinošs, ēkai nepieciešams veikt apdares atjaunošanu, inženiertīklu nomaiņu.
Nesaskaņotas pārbūves:	Apsargu posteņi, dažu kabinetu pārplānošana.			
Pašreizējā izmantošana:	Ēka apskates brīdī netika izmantota.			
Labākais izmantošanas veids:	Ēkas izmantošana administratīvo telpu vajadzībām.			
Citi apstākļi:	Ēka ir vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis (Nr.7653), atrodas "Rīgas vēsturiskais centrs", UNESCO "Rīgas vēsturiskā centra" aizsardzības zonā.			
Ģenerators ēka nr. 002:	2001.g.	1 virszemes	56.9 m <sup>2</sup>	Apmierinošs.
Gājēju caurlaides punkta ēka nr. 003:	2013.g.	1 virszemes	24.3 m <sup>2</sup>	Apmierinošs.
Transformatora ēka nr. 004:	2013.g.	1 virszemes	3,5 m <sup>2</sup>	Apmierinošs.
Būves nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Raksturojums:		Fiziskais stāvoklis:
Asfaltēti un bruģēti laukumi un celiņi nr.005:	1995.g.	Laukums – 752.9 m <sup>2</sup>		Apmierinošs.
Metāla žogs nr. 006:	1995.g.	Garums – 16.6 m (metāla žogs bez cokola) Garums – 212.2 m (metāla žogs ar cokolu)		Apmierinošs.

**Apgrūtinājumi:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<p><i>Saskaņā ar zemesgrāmatu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Atzīme - koplietošanas ceļš – 0.0221 ha platībā;</i></li> <li>- <i>Atzīme - arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 0.2943 ha platībā;</i></li> <li>- <i>Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi;</i></li> <li>- <i>Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju;</i></li> <li>- <i>Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0528 ha platībā;</i></li> <li>- <i>Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0.0414 ha platībā;</i></li> <li>- <i>Atzīme - vietējas nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti.</i></li> </ul> <p><i>Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0.0414 ha platībā;</i></li> <li>- <i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju;</i></li> <li>- <i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0528 ha platībā;</i></li> <li>- <i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi;</i></li> <li>- <i>koplietošanas ceļš – 0.0221 ha platībā;</i></li> <li>- <i>arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 0.2943 ha platībā.</i></li> </ul>
Piezīmes:	<i>Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.</i>

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates datums:	20.07.2022.	Vērtējums sagatavots:	11.08.2022.
Piezīmes:	<i>Īpašums tika apskatīts īpašnieka pārstāvja klātbūtnē.</i>		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2022. gada 20. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tiek uzskatīts, ka ar šo pieeju 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 2022. gada 20. jūlijā ir  
**3 024 000 EUR (trīs miljoni divdesmit četri tūkstoši eiro);**  
ko veido zemes gabala tirgus vērtība – **1 058 400 EUR;**  
apbūves: administratīvās ēkas tirgus vērtība – **1 958 400 EUR;**  
ģeneratora ēkas tirgus vērtība – **1 640 EUR;**  
gājēju un caurlaides punkta ēkas tirgus vērtība – **3 030 EUR;**  
transformatora ēkas tirgus vērtība – **100 EUR;**  
inženierbūvju - asfaltētu un bruģētu laukumu un celiņu tirgus vērtība – **1 730 EUR;**  
metāla žoga tirgus vērtība – **700 EUR.**

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

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.

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.**

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

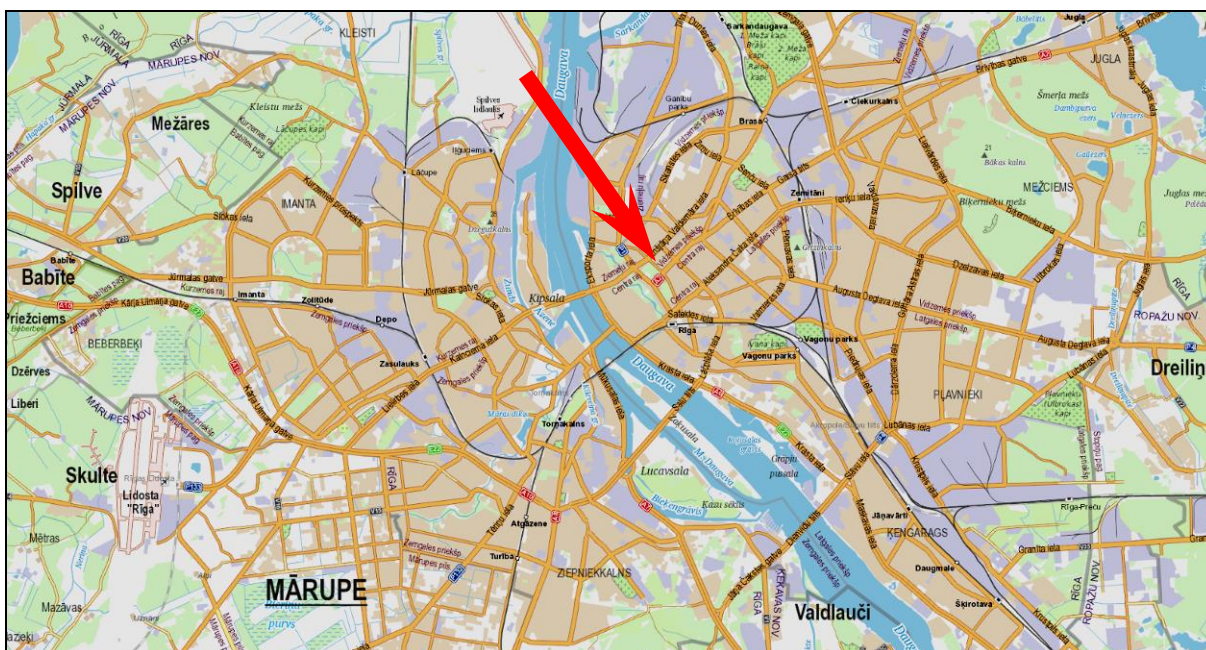
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	7
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	9
<b>2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU .....</b>	<b>13</b>
2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	13
2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	13
2.3. TIRGUS ANALĪZE .....	13
<b>3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS .....</b>	<b>15</b>
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	15
<b>4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>16</b>
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	16
4.2. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS.....	16
4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS.....	16
4.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	16
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	19
4.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	19
<b>5. SLĒDZIENS.....</b>	<b>21</b>
<b>6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>22</b>
<b>7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>23</b>

### PIELIKUMI

- |              |  |             |
|--------------|--|-------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts                          | - 3 lapas;  |
| 2. pielikums | VZD Kadastra izdrukas                                      | - 16 lapas; |
| 3. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas | - 2 lapas.  |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Rīgas pilsētas centrā, kvartālā ko veido Kalpaka bulvāris, Reimersa iela, Raiņa bulvāris, Brīvības bulvāris, kvartāla daļā pie Remersa ielas un Raiņa bulvāra krustojuma. Blakus īpašumam atrodas Rīgas valsts 1. ģimnāzija; viesnīca „Radisson Blu Rīdzene”; Reimersa ielas pretējā pusē ir viesnīca „Grand Poet by Semarah Hotel”, Rīgas Valda Zālīša sākumskola.

Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido divu līdz sešu stāvu dažāda rakstura ēkas, nedaudz tālāk “pirmskara” daudzdzīvokļu dzīvojamie nami, Bastejkalns, Esplanāde, Brīvības piemineklis, Latvijas Mākslas akadēmija, Latvijas Nacionālais mākslas muzejs, Latvijas Nacionālais vēstures muzejs un dažādi tirdzniecības (t/c „Galerija Centrs”; t/c „Origo”, „Stocman”) un pakalpojumu objekti, citāda sabiedriska un darījumu rakstura apbūve. Apkārtnes apbūve samērā blīva, apkārtējās ielas labiekārtotas.

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

Transporta apstāšanās un stāvēšana Raiņa bulvāra posmā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, nav atļauta. Automašīnas iespējams novietot uz Reimersa ielas, kā arī vairākās apsargājamās maksas autostāvvietās 100 - 400 m attālumā no vērtējamā īpašuma.

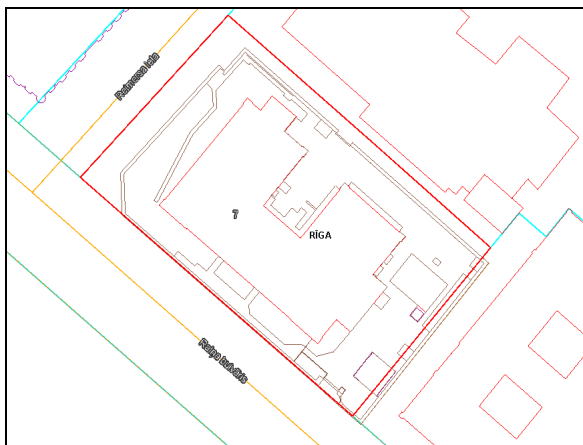
Raiņa bulvārī posmā gar vērtējamo ēku ir lielas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, kā arī lielāka transporta un gājēju plūsmas ir pa netālu esošo Brīvības bulvāri. Sabiedriskā transporta nodrošinājums rajonā ir ļoti labs, to veido vairāku maršrutu autobusu un trolejbusu līnijas, kas kursē pa Brīvības ielu, un tramvaju līnijas, kas kursē pa Kr.Barona ielu.

Lielākajā daļā apkārtējo ēku, kas atrodas ielu apbūves pirmajā joslā, ir iekārtoti dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, netālu atrodas vairākas izglītības 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.

### 1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums:

platība:	2 943 m <sup>2</sup> ;
forma:	taisnstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, košumkrūmi;
labiekārtojums:	pagalms ar bruģakmens segumu;
nožogojums:	metāla konstrukcijas žogs, izbūvēti metāla konstrukcijas iebraucamie vārti no Reimersa ielas puses, gājēju vārtiņi no Raiņa bulvāra puses;
pieejamie inženiertīkli:	saskaņā ar publiski pieejamo informāciju - centrālā apkure, elektroapgāde; centralizēti ūdensapgādes tīkli, kanalizācijas sistēma;
uz zemes gabala esošā apbūve:	2-stāvu administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 009 0016 001; 1-stāva ģeneratora ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 009 0016 002; 1-stāva gājēju caurlaides punkts ar kadastra apzīmējumu 0100 009 0016 003; 1-stāva transformatora ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 009 0016 004; asfaltēti un bruģēti laukumi un celiņi ar kadastra apzīmējumu 0100 009 0016 005; metāla žogs ar kadastra apzīmējumu 0100 009 0016 006.



Skats uz zemesgabala izvietojuma shēmu (avots:www.kadastrs.lv)

Zemes gabals atrodas ielas apbūves pirmajā līnijā, tā DR robeža piekļaujas Raiņa bulvārim, ZR – Reimersa ielai. No pārējām pusēm zemes gabala robežas gandrīz pilnībā sakrīt ar apbūvētiem zemesgabaliem, uz kuriem atrodas Rīgas valsts 1. ģimnāzija; viesnīca „Radisson Blu Rīdzene”. Lielāko zemes gabala daļu aizņem apbūve, brīvo zemes gabala daļu aizņem neliels bruģakmens laukums. Esošais apbūves blīvums vērtējams kā augsts. Jaunas, neatkarīgas ēkas būvniecība uz zemes gabala nav iespējama, jo viss zemes gabals ir apbūvēts.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas *Publiskās apbūves teritorijā (P)*. Saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu ēka atrodas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā (RVC AZ).

#### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst administratīvā ēka (nr.001); ģenerators ēka (nr.002); gājēju caurlaides punkts (nr.003); transformatora ēka (nr.004); asfaltēti un bruģēti laukumi un celiņi (nr.005) un metāla žogs (nr.006). Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

##### Administratīvā ēka

<b>Nr.:</b>	<b>001</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	2 183.2 m <sup>2</sup>	
Apbūves laukums:	1 079.4 m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	11 905.0 m <sup>2</sup>	
Stāvu skaits:	2 virszemes un 1 pazemes	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1864.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
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, koka logu rāmji ar stikla paketi, lielākā daļa no tiem aizrestota; ārdurvis – metāla; iekšdurvis – koka, metāla; logu stikli ar trieciendrošām plēvēm, rāmji aprīkoti ar metāla aizsargrežģiem	labs/apmierinošs
Jumts:	metāla loksnes	apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	pilsētas	
Kanalizācija:	pilsētas	
Apkure:	centralizēta	
Ventilācija:	piespiedu	
Vājstrāvas tīkli:	apsardzes un ugunsdrošības signalizācija, videonovērošana	
Santehnika:	mūsdienīgas sanitārtehniskās iekārtas un aprīkojums	
<i>Plānojums</i>		
Ēkas visos stāvos ir izvietotas dažāda lieluma un dažādā tehniskā stāvoklī esošas administratīvās telpas ar palīgtelpām. Ēkā iepriekš atradās vēstniecība un muzejs.		
<i>Telpu apdare</i>		
Grīdas:	līnolejs, mīkstsais segums, parkets, sanmezglos flīzes	labs/apmierinošs
Sienas:	krāsotas, dekoratīvu paneļu apdare, flīzes	labs/apmierinošs
Griesti:	krāsoti, piekārtu griestu konstrukcija	labs/apmierinošs
Durvis:	ārdurvis – metāla trieciendrošas, iekšdurvis – koka, metāla	labs/apmierinošs
Telpu iekšējā apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, atbilstoša telpu funkcijai.		

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

Uz zemes gabala atrodas palīgēkas:

Nr.	Nosaukums	Materiāls				Eksploatācijas uzsākšanas gads	Stāvu skaits	Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	Būvtilpums, m <sup>3</sup>	Kopējā platība, m <sup>2</sup>	Tehniskais stāvoklis, piezīmes
		pamati	sienas	pārsegumi	jumts						
002	Ģenerātoru ēka	Dzelzsbetona bloki	Betona bloki	Monolīts dzelzsbetons	Bitumena šķindeļu plāksnes	2001.	1	63.4	254.0	56.9	Celtnes apmierinošā tehniskā stāvoklī
003	Gājēju caurlaides punkts	Monolīts dzelzsbetons	Gāzbetona bloki	Koka konstrukcijas	Skārda loksnes	2013.	1	35.1	96.0	24.3	Celtnes apmierinošā tehniskā stāvoklī
004	Transformatora ēka	Monolīts dzelzsbetons	Tērauda karkasa konstrukcija	Metāla konstrukcijas	Skārda loksnes	2013.	1	6.1	7.0	3.5	Celtnes apmierinošā tehniskā stāvoklī

*Ņemot vērā palīgēku tehnisko stāvokli, salīdzinoši nelielo būvobjektu, vienkāršo konstruktīvo risinājumu, tās netiek sīkāk apskatītas un vērtētas, bet tiek uzskatītas kā pozitīvs faktors pamatēkas tirgus vērtības noteikšanā.*

**Asfaltēti un bruģēti laukumi un celiņi.**

Celšanas gads:	1995.g.
Kopējā platība:	752.9 m <sup>2</sup>
Platums:	38.5 m
Garums:	60 m
Pamati:	Asfaltbetons/bruģakmens
Nolietojums saskaņā ar kadastra informācijas sistēmu:	80%

Ievērojami inženierbūves konstruktīvo elementu bojājumi vai deformācijas netika konstatētas. Laukuma stāvoklis ir apmierinošs. Laukums tiek izmantots automašīnu novietošanai.

**Metāla žogs.**

Celšanas gads:	1995.g.
Augstums:	2.8 m
Garums:	16.6 m
Augstums:	2.8 m
Garums:	212.2 m
Nolietojums saskaņā ar kadastra informācijas sistēmu:	80%

Ievērojami inženierbūves konstruktīvo elementu bojājumi vai deformācijas netika konstatētas. Žoga stāvoklis ir apmierinošs, iezogota praktiski visa teritorija.

**1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA**

Objekta apskates brīdī ēka netika izmantota, tās tehniskās stāvoklis ir apmierinošs. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2022. gada 20. jūlijā.



### 1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



*Administratīvās ēkas fasādes*









Administratīvās ēkas iekšskati



Servitūta ceļš



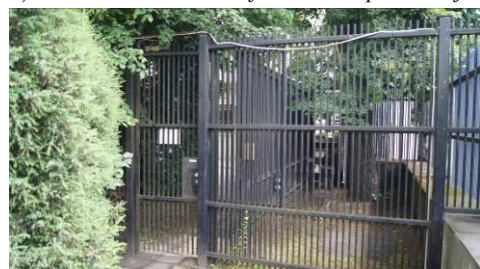
Ģenerators ēka un transformatora apakšstacija



Skats uz iekšpagalmu



Metāla konstrukcijas žogs



Metāla konstrukcijas žogs



Gājēju caurlaides punkts

## 2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU

### 2.1. 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 faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

*Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir ēkas izmantošana administratīvo/biroju telpu izvietojumam.*

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

### 2.2. 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 intensīvas gājēju un transporta plūsmas.

#### Negatīvie:

- ēkas ievērojamais hronoloģiskais vecums;
- nepieciešami ieguldījumi renovācijas veikšanai;
- ēka apskates brīdī netika izmantota.
- vēstniecības specifiskie uzlabojumi funkcionāli novecojuši.

### 2.3. TIRGUS ANALĪZE

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un pasaulē “Covid-19” pandēmija, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Latvijas Banka sagaida, ka pamatinflācija jeb inflācija, neietverot pārtikas un enerģijas cenas, 2022. gadā būs 4,1% pretstatā iepriekš prognozētajam 3,1%, 2023. gadā - 3,5% pretstatā iepriekš prognozētajiem 2,6%, bet 2024. gadā - 3,7% pretstatā iepriekš prognozētajiem 2,3%. Latvijas Banka samazinājusi Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma prognozi šim gadam no iepriekš lēstajiem 4,2% līdz 1,8%. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2023. gadam no pērn decembrī prognozētajiem 4% līdz 3,2%. Savukārt 2024. gadā Latvijas IKP pieaugumu Latvijas Banka prognozē 4,1% apmērā pretstatā decembrī prognozētajiem 3,3%.

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

Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav īpaši aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinot ar būvzmaksām, ir zems un pieaugums nav lielāks par 5-7% gadā pārskatāmajā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošās ēkas ar nosacījumu, ka to noslogojums ir ne mazāks par 60-70% un pirkšanas cenas līmenis atbilst vismaz 7-8% ienesīgumam. Bet ņemot vērā komercobjektu darbības vidējos rādītājus, lielākā daļa piedāvājumā esošo objektu neatbilst šādiem kritērijiem, līdz ar to nav pievilcīgi investoriem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošu „pirmskara” vai “padomju laika” administratīvo ēku Rīgas pilsētas centra rajonā analīzi, tika secināts, ka piedāvājums ir ierobežots, pārsvarā tiek piedāvātas “padomju laika” ēkas, piedāvājumu cenas ir robežās no 2 000 000 EUR līdz 5 000 000 EUR jeb aptuveni no 800 EUR/m<sup>2</sup>.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 1 900 000 EUR (salīdzinoši nelielas ēkas ar mazu zemes gabalu) līdz ~ 4 500 000 EUR (ēkas ar lieliem zemes gabaliem) jeb no 700 – 850 EUR/m<sup>2</sup>. Lielākas cenas virs 5 000 000 EUR ir īpašumiem ar salīdzinoši plašām ēkām, ar racionālu plānojumu un lieliem zemes gabaliem.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošu administratīvo ēku telpu nomas maksu Rīgas pilsētas centra rajonā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir optimāls – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 5,0 EUR/m<sup>2</sup> – 10,0 EUR/m<sup>2</sup>. Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kreditēšanas politika, kas ir piesardzīga, kredītējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība. Stabils pieprasījums un samērā augstas cenas joprojām ir ekskluzīviem, apbūvei piemērotiem zemes gabaliem jūras tiešā (redzamības) tuvumā. Tomēr īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

Apbūves zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Neapbūvētu komerciālas nozīmes zemes gabalu cenu amplitūda Rīgas pilsētas centra rajonā ir no ~ 700 EUR/m<sup>2</sup> (lielākas platības zemes gabali labās vietās) līdz 1 000 EUR/m<sup>2</sup> (mazākas platības un regulāras formas zemes gabali ļoti labās vietās, ar inženierkomunikācijām), pie aktīvām ielām ir no ~ 800 EUR/m<sup>2</sup> (lielākas platības zemes gabali labās vietās) līdz 1 500 EUR/m<sup>2</sup> (mazākas platības un regulāras formas zemes gabali ļoti labās vietās, ar inženierkomunikācijām), retāk darījumi notiek par lielākam cenām.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem. Aktivitāte apbūves zemes gabalu tirgū Rīgā vērtējama kā vidēja, īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

### 3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

---

#### 3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

#### **Vērtējuma pieeju izvēle.**

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

Vērtētājs uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams 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.

## 4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

### 4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

Ņemot vērā pieejamo informāciju, Objekta izmantošanas veidu un apjomu, vērtētāji tirgus vērtības noteikšanai izmantoja tirgus pieeju.

### 4.2. 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 celta 1864. gadā), kā arī apstākli, ka apbūvei ir salīdzinoši liels fiziskais un funkcionālais nolietojums, apskates brīdī tā netiek izmantota, iekštelpu apdare nolietojusies, kā rezultātā aprēķinos jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas galarezultātā samazina iegūto rezultāta objektivitāti, tika nolemts minēto pieeju nepielietot nekustamā īpašuma vērtēšanā.

### 4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu telpu nomas maksas svārstās ievērojamās robežās un pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai. Ēkā izvietotas telpas ar dažādu izmantošanas veidu, apdare ir nolietojusies, līdz ar to šajā gadījumā īpašnieks nevar pretendēt uz lielām nomas maksām. Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta, kapitalizācijas likmes vai nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Konkrētajā gadījumā ēkas īpašnieks Objekta iznomāšanas gadījumā saņems minimālu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība ir jāuzskata par likvidācijas vērtību, nevis tirgus vērtību tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

### 4.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts administratīvo/biroju ēku 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 – analogu 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, Tallinas ielā 18. Zemes gabala platība 514 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 1 243.5 m<sup>2</sup>. Īpašumu veido viena 4-stāvu gāzbetona bloku/silikātķieģeļu konstrukcijas Kosmētikas un veselības centra ēka teicamā tehniskā stāvoklī. Ēkas celtniecības gads – 2002. Īpašums pārdots 2022. gada janvārī par 1 280 000 EUR.

2. īpašums Rīgā, Dzirnau ielā 16. Zemes gabala platība 2 972 m<sup>2</sup>, ēku kopējā platība 3 936.0 m<sup>2</sup>. Īpašumu veido viena 3-stāvu ķieģeļu mūra administratīvā ēka, teicamā tehniskā stāvoklī, ēkas celtniecības gads – 1937., viena 5-stāvu ķieģeļu mūra bijusī tālsakaru ēka, ēkas celtniecības gads 1961.g., 1-stāva sakaru tehniskā telpa, ēkas celtniecības gads 1960.g., un trīs palīgēkas. Īpašums pārdots 2022. gada aprīlī par 6 550 000 EUR.

3. īpašums Rīgā, Kr.Valdemāra ielā 19. Zemes gabala platība 1 670 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 1 767.6 m<sup>2</sup>. Īpašumu veido 4-stāvu ķieģeļu mūra administratīvā ēka teicamā tehniskā stāvoklī, veikti rekonstrukcijas un remontdarbi, celtniecības gads – 1835. Īpašuma sastāvā ietilpst palīgēka (garāža). Īpašums pārdots 2021. gada janvārī par 3 650 000 EUR.

4. īpašums Rīgā, Elizabetes ielā 75. Zemes gabala platība 1 465 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 4 400.2 m<sup>2</sup>. Īpašumu veido 6-stāvu ķieģeļu mūra administratīvā ēka teicamā tehniskā stāvoklī, veikti rekonstrukcijas un remontdarbi, celtniecības gads – 1900. Īpašums pārdots 2019. gada martā par 6 150 000 EUR.

5. īpašums Rīgā, Vingrotāju ielā 1. Zemes gabala platība 767 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 2 535.0 m<sup>2</sup>. Īpašumu veido viena 5-stāvu ķieģeļu mūra medicīnas iestādes ēka. Ēka teicamā tehniskā stāvoklī, celta 1868., rekonstrukcija veikta 2014. gadā. Īpašums tiek piedāvāts pārdošanā 2022. gadā par 5 000 000 EUR (ēka tiek piedāvā pārdošanā bez medicīniskā aprīkojuma).

**Salīdzināmo objektu fotoattēli\***



\*Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Aprēķiniem tiek izmantota administratīvās ēkas kopējā platība – 2 183.2 m<sup>2</sup> saskaņā ar VZD kadastrā norādīto. 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	Salīdzināmais objekts nr.5					
	Rīga, Centrs, Raiņa bulvāris 7	Rīga, Centrs, Tallinas iela 18	Rīga, Centrs, Dzirnau iela 16	Rīga, Centrs, Kr.Valdemāra iela 19	Rīga, Centrs, Elizabetes iela 75	Rīga, Centrs, Vingrotāju iela 1					
<b>Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR</b>	----	<b>1 280 000</b>	<b>6 550 000</b>	<b>3 650 000</b>	<b>6 150 000</b>	<b>5 000 000</b>					
Darījuma laiks		01.2022.	04.2022.	01.2021.	03.2019.	piedāvājums					
Zemes platība, m <sup>2</sup>	2 943	514	2972	1670	1465	767					
<b>Ēku platība, m<sup>2</sup></b>	<b>2 183.2</b>	<b>1243.5</b>	<b>3936.0</b>	<b>1767.6</b>	<b>4400.2</b>	<b>2535.0</b>					
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	teicams	teicams	teicams	teicams	teicams					
<b>Ēku platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>1 029</b>	<b>1 664</b>	<b>2 065</b>	<b>1 398</b>	<b>1 972</b>					
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 1 029		EUR 1 664		EUR 2 065		EUR 1 398		EUR 1 972		
2. Darījuma apstākļi (tipisks piršanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 1 029		EUR 1 664		EUR 2 065		EUR 1 398		EUR 1 972		
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	labāk	-10%	
	EUR 1 029		EUR 1 664		EUR 2 065		EUR 1 440		EUR 1 775		
4. Īpašuma novietojums Rīgā	sliktāks	10%	sliktāks	2%	sliktāks	2%	sliktāks	3%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 1 132		EUR 1 697		EUR 2 106		EUR 1 483		EUR 1 775		
5. Ēku platība	mazāka	-8%	lielāka	9%	mazāka	-4%	lielāka	10%	lielāka	2%	
	EUR 1 042		EUR 1 850		EUR 2 022		EUR 1 631		EUR 1 811		
6. Zemes platība	mazāka	12%	līdzvērtīga	0%	mazāka	6%	mazāka	7%	mazāka	10%	
	EUR 1 167		EUR 1 850		EUR 2 143		EUR 1 745		EUR 1 992		
7. Ēku konstruktīvais risinājums	labāks	-7%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	
	EUR 1 085		EUR 1 850		EUR 2 143		EUR 1 745		EUR 1 992		
8. Ēku tehniskais stāvoklis	labāks	-7%	labāks	-7%	labāks	-15%	labāks	-10%	labāks	-15%	
	EUR 1 009		EUR 1 721		EUR 1 822		EUR 1 571		EUR 1 693		
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	
	EUR 1 009		EUR 1 721		EUR 1 822		EUR 1 571		EUR 1 693		
10. Palīgēkas	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	sliktāk	2%	sliktāk	2%	
	EUR 1 029		EUR 1 721		EUR 1 858		EUR 1 602		EUR 1 727		
11. Ēku (būvju) uzlabojumi:											
- apdares kvalitāte	labāka	-7%	labāka	-7%	labāka	-15%	labāka	-10%	labāka	-15%	
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- telpu plānojums	sliktāks	5%	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%	sliktāks	5%	
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- piekļūšanas iespējas pie īpašuma	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		-2%		-12%		-20%		-15%		-10%	
	EUR 1 009		EUR 1 514		EUR 1 487		EUR 1 362		EUR 1 554		
<b>Pārrēķinu koeficients (starp rezultāts)</b>	<b>-2%</b>		<b>-9%</b>		<b>-28%</b>		<b>-3%</b>		<b>-21%</b>		
<b>Pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 21</b>		<b>-EUR 150</b>		<b>-EUR 578</b>		<b>-EUR 36</b>		<b>-EUR 418</b>		
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 1 254 298		EUR 5 959 826		EUR 2 627 721		EUR 5 992 218		EUR 3 939 735		

12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- citi apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 1 254 298	EUR 5 959 826	EUR 2 627 721	EUR 5 992 218	EUR 3 939 735
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> cena	EUR 1 009	EUR 1 514	EUR 1 487	EUR 1 362	EUR 1 554
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 1 385				
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 3 023 912				

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 023 912.

#### 4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus pieeju. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 3 024 000**.

#### 4.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) 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.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus 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 faktoros.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu 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 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 īpašuma labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Ņemot vērā apstākli, ka uz zemesgabala esošā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, līdz ar to zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 30-60%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu vecpilsētā, piekļūšanas iespējas pie zemesgabala, zemesgabala perspektīvās izmantošanas iespējas teritorijā ar augstu apbūves intensitāti, vērtētājs pieņem, ka zemes gabala tirgus vērtība varētu būt aptuveni 35% no īpašuma tirgus vērtības. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana.			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala vērtība	35.0%	1 058 400	<b>1 058 400</b>
Apbūves vērtība	65.0%	1 965 600	<b>1 965 600</b>
	100%	3 024 000	<b>3 024 000</b>

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **1 058 400 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **1 965 600 EUR**.

Ņemot vērā apstākli, ka apbūvi veido gan administratīvā ēka, gan inženierbūves (laukums, nožogojums u.c.), kurām ir nenozīmīga tirgus vērtība, jo atsevišķi minētais labiekārtojums ir bez lielas komerciālas vērtības, līdz ar to Objekta sastāvā ietilpstošo būvju atsevišķā nosacītā tirgus vērtība tiek pieņemta, par pamatu izmantojot to nepieciešamību nekustamā īpašuma apsaimniekošanai un izmantošanai, atbilstību šodienas nekustamo īpašumu tirgus situācijai, kā arī to tehnisko stāvokli. Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto, Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

- Administratīvās ēkas, kadastra apz. 0100 009 0016 001, ēkas kopējā platība 2 183.2 m<sup>2</sup>, iespējamā tirgus vērtība varētu būt 1 958 400 EUR;
- Ģenerators ēkas, kadastra apz. 0100 009 0016 002, ēkas platība 56.9 m<sup>2</sup>, iespējamā tirgus vērtība varētu būt 1 640 EUR;
- Gājēju caurlaides punkta, kadastra apz. 0100 009 0016 003, ēkas platība 24.3 m<sup>2</sup>, iespējamā tirgus vērtība varētu būt 3 030 EUR;
- Transformatora ēkas, kadastra apz. 0100 009 0016 004, ēkas platība 3.5 m<sup>2</sup>, iespējamā tirgus vērtība varētu būt 100 EUR;
- Asfaltētu un bruģētu laukumu un ceļu, kad.apz. 0100 009 0016 005, iespējamā tirgus vērtība varētu būt 1 730 EUR;
- Metāla žoga, kadastra kad.apz. 0100 009 0016 006, iespējamā tirgus vērtība varētu būt 700 EUR.

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

## 5. SLĒDZIENS

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves Rīgā, Raiņa bulvārī 7, ar kad.nr. 0100 009 0016, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2022. gada 20. jūlijā ir  
**3 024 000 EUR** (trīs miljoni divdesmit četri tūkstoši eiro);

ko veido zemes gabala tirgus vērtība – **1 058 400 EUR** (viens miljons piecdesmit astoņi tūkstoši četri simti eiro)  
un apbūves tirgus vērtība – **1 965 600 EUR** (viens miljons deviņi simti sešdesmit pieci tūkstoši seši simti eiro).

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

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

**Arvīds Badūns**

## 6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

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

## **7. VĒRTĒTĀJA 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 personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- esmu veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Rīgā, 2022. gada 11. augustā

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**