

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Rīgā,
Krišjāņa Valdemāra ielā 17A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2021. gada 11. maijs

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā, 2021. gada 30. maijā

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 17A, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 010 0033	Rīgas pilsētas ZG nodaļums:	3129
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	0100 010 0033		
Iestādes kadastra apzīmējums:	0100 010 0033 001		
Garāžas kadastra apzīmējums:	0100 010 0033 003		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
------------	---------------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	1 148	Forma:	Taisnstūrveida.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, centrālapkure, ūdensvads un kanalizācija.		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Iestāde 001	1872.	5/-1	2 893,2	Daļēji labs.
Garāža 003	1920.	1	49,1	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

- Beztermiņa servitūta tiesība par labu SIA "Lattelecom", ēkā ar kadastra apzīmējumu 0100 010 0033 001 (lit.Nr.1) iekšējā sadales tīkla no ēkas 1. līdz 5. stāvam ierīkošanai (turpmāk - elektronisko sakaru tīkls), saskaņā ar elektronisko sakaru tīkla ierīkošanas shēmu (2009. gada 22. janvāra Servitūta līguma Nr.29.2-8/8 1. pielikums), un iekārtu uzstādīšanai, būvniecībai, attīstīšanai, ekspluatācijai, kontrolei, rekonstrukcijai, renovācijai, apkalpošanai un piekļuves nodrošināšanai, kā arī elektronisko sakaru pakalpojumu sniegšanai;
- Objekts reģistrēts vēstures pieminekļu sarakstā;
- Dzīvojamās telpas apgrūtinātas ar beztermiņa īres līgumiem;
- Komunikāciju aizsargjoslu teritorijas, ceļa servitūts.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	11.05.2021.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	30.05.2021.
Īpašumu apskatītāja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Tika nodrošināta daļēja iekštelpu apskate (daļa biroju telpu, komercietelpas un koplietošanas telpas, bez dzīvojamām telpām). Saskaņā ar īpašnieka pārstāvja sniegto informāciju, pārējo telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, labs vai daļēji labs.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2021. gada 11. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2021. gada 11. maijā ir
1 595 000 EUR (viens miljons pieci simti deviņdesmit pieci tūkstoši eiro), tai skaitā:

Īpašuma daļa	Kadastra apzīmējums	Daļas tirgus vērtība, EUR
Zeme:	0100 010 0033	239 000
Iestāde:	0100 010 0033 001	1 311 000
Garāža:	0100 010 0033 003	45 000

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

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	7
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	7
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	7
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	8
2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	8
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	9
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	10
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	14
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	14
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
4. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	15
4.2. TIRGUS ANALĪZE	15
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	16
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	19
4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	21
4.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	22
5. SLĒDZIENS.....	23
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	24
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	25

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	Ēku stāvu plānu kopijas	- 7 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 24 lapas;
5. pielikums	Nomas līgumu apkopojums	- 4 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 17A, novērtēšanu 2021. gada 11. maijā. 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.

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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 komplikēti, 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 finanšu 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 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**.

Mīnētās 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 svāra 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.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 0100 010 0033) ar kopējo platību 1 148 m² un uz tā esošā apbūve – iestāde (kad.apz. 0100 010 0033 001) ar kopējo platību 2 893,2 m² un garāža (kad.apz. 0100 010 0033 003) ar kopējo platību 49,1 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistīts, Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 17A.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu ir nostiprinātas VAS „Valsts nekustamie īpašumi”. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā nr. 3129, īpašuma kadastra nr. 0100 010 0033 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas centra rajonā, Krišjāņa Valdemāra ielas malā, pie Mākslas muzeja, kvartāla daļā starp Krišjāņa Valdemāra, Elizabetes, J.Alunāna un A.Pumpura ielām. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietota publiskas nozīmes apbūve, komerciālas un dzīvojamās ēkas, kā arī citi dažāda izmantošanas veida īpašumi. Kopumā teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

Pieklūšana pie īpašuma iespējama no Krišjāņa Valdemāra ielas. Pie Objekta esošās ielas ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī, ielās uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennakts laikā tās tiek apgaismotas. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama gan maksas stāvvietās uz blakus esošajām ielām, gan vērtējamā īpašuma pagalmā. Objekts ir ļoti labi redzams no Krišjāņa Valdemāra ielas.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā labs, tieši pie Objekta atrodas sabiedriskā transporta pieturvietā. Arī sociālās infrastruktūras attīstība īpašuma apkārtnē ir laba, netālu izvietoti visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes, kultūras un izklaides objekti u.c.). Attiecīgi īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	1 148 m ² ;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	līdzens;
labiekārtojums:	asfaltēti laukumi;
nožogojums:	daļēji bez nožogojuma, daļēji esošo ēku apbūve.

Uz zemes gabala esošajai apbūvei ir pievadīti visi nozīmīgākie centralizētie inženiertīkli – elektroapgāde, centrālā apkure, ūdensapgāde un kanalizācija.

2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir iesniegtas kadastra izdruckas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajā uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Iestāde (kad.apz. 0100 010 0033 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	696,5	m ²
Būvtilpums:	13 921,0	m ³
Kopējā platība:	2 893,2	m ²
Stāvu skaits:	5 un pagrabstāvs	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1872.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	ķieģeļu mūris	daļēji labs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji labs
Pārsegumi:	koka	daļēji labs
Ailes:	logi – koka un PVC; ārdurvis – koka, PVC un metāla; PVC, koka metāla un un atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis	daļēji labs
Jumts:	metāla	daļēji labs

Stāvoklis apskates brīdī	
<i>Inženiertīkli</i>	
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem
Ventilācija:	daļēji izbūvēta piespiedu ventilācijas sistēma, daļēji ir dabiskā ventilācija
<i>Plānojums</i>	
Ēkā ir izvietoti biroji, veikali, medicīnas pakalpojumu telpas, dzīvokļi, sanmezgli, gaiteni, kāpņu telpas un palīgtelpas. Telpu griestu augstums no 2,3 m līdz 3,5 m.	
<i>Telpu apdare</i>	
Ēkas telpu iekšējā apdare kopumā ir gan apmierinoša, gan daļēji labā, gan labā tehniskā stāvoklī, tomēr vietām ir dabiskais nolietojums, atsevišķas telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.	

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

Garāža (kad.apz. 0100 010 0033 003)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	67,2	m ²
Būvtilpums:	202,0	m ³
Kopējā platība:	49,1	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1920.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	koka	apmierinošs
Ailes:	metāla v ārti	apmierinošs
Jumts:	azbestcements loksnes	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	

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

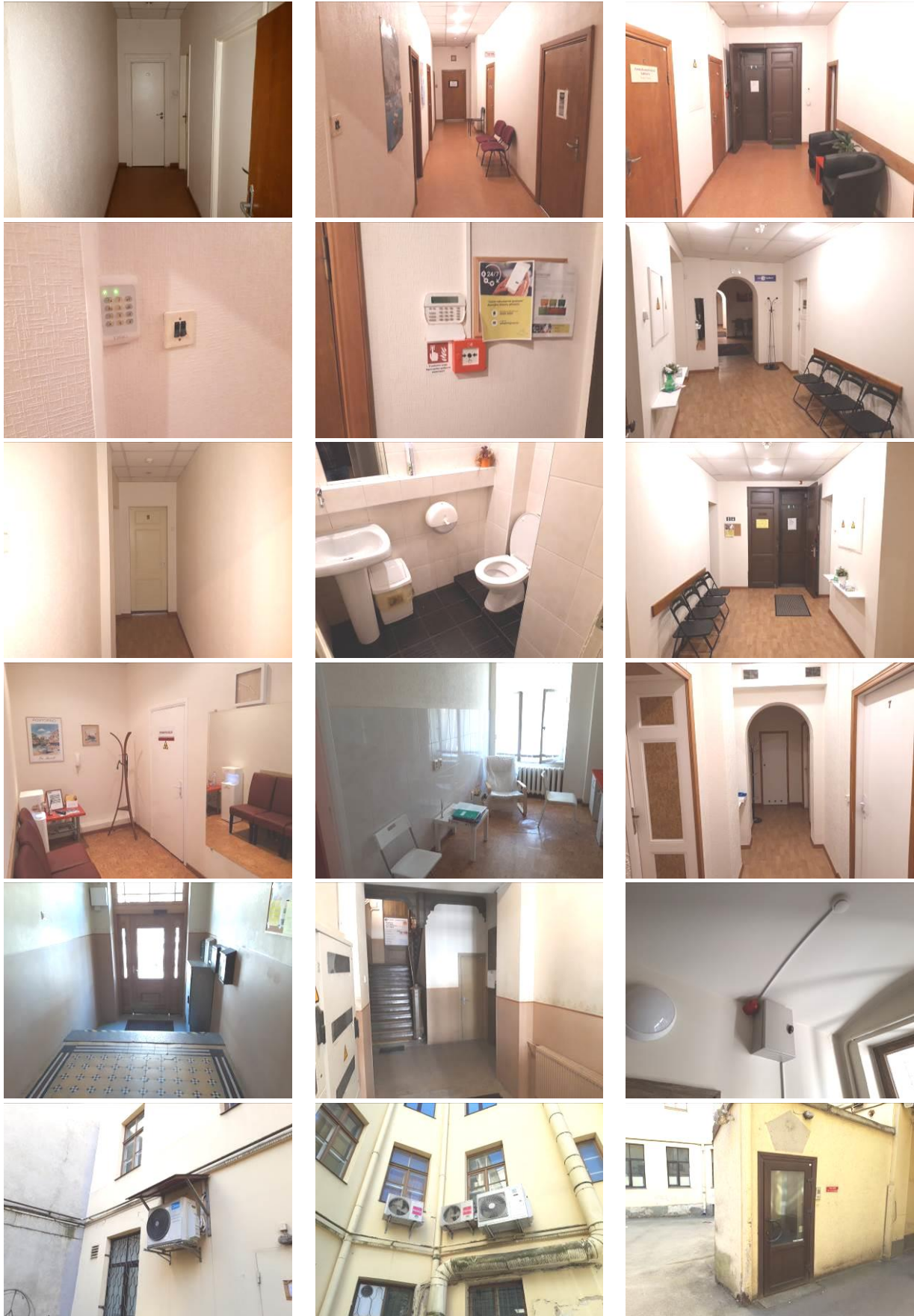
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēkas un teritorija tika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2021. gada 11. maijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.

2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI









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 administratīvā un dzīvojamā 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:

- Objekts atrodas Rīgas pilsētas centrā, pie Mākslas muzeja;
- īpašums ir labi redzams no Krišjāņa Valdemāra ielas;
- ēka kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī, daļā telpu veikts kosmētiskais remonts;
- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- ir palīgēka.

Negatīvie:

- dzīvojamās telpas apgrūtinātas ar beztermiņa īres līgumiem;
- iekšējai apdarei vietām dabīgs nolietojums;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāērķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū;
- ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, ir samazinājies potenciālo nomnieku skaits.

4. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumus;
- 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.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

4.2. TIRGUS ANALĪZE

Pēdējo mēnešu laikā, kad pasaulē turpinās “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. Šobrīd precīzu vērtējumu par koronavīrusa “Covid-19” ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Koronavīrusa straujā izplatība rada būtiskus izaicinājumus pasaules un Latvijas tautsaimniecībai, iespējamās ekonomiskās ietekmes mērogs lielā mērā būs atkarīgs no vīrusa izplatības plašuma un ilguma, ja vīrusa ierobežošana nav ātra, pastāv vērā ņemams recesijas risks. 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. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ 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.

Latvijas Banka ir pārskatījusi Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) un inflācijas prognozes. Ņemot vērā aktuālās norises pasaules tautsaimniecībā, t.sk. Covid-19 izplatības otrā viļņa ietekmi, 2021. gadā tiek gaidīta lēnāka tautsaimniecības atveseļošanās.



Šīs prognozes ir modelētas lielas nenoteiktības apstākļos un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā panākumus Covid-19 izplatīšanās ierobežošanā un valdības spēju nodrošināt pienācīgus atbalsta pasākumus Covid-19 izplatības otrā viļņa skartajiem iedzīvotājiem un uzņēmējiem, kā arī to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi.

Ekonomiskās aktivitātes pakāpenisku atjaunošanos 2021. un 2022. gadā nosaka pieņēmums par medicīnisko risinājumu pieejamību un ieviešanu, kas ļautu lielā mērā pārvarēt veselības krīzi līdz 2022. gada sākumam un pakāpeniski mazināt ierobežojumus gan iekšzemē, gan pasaulē. Turklāt gaidāms, ka no nākamā gada vidus kļūst pieejams *Next Generation EU* finansējums. Tādējādi 2022. gadā gaidāms straujāks tautsaimniecības izaugsmes temps (5.3%).

Vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Valsts ārkārtas situācijas radītā ietekme vērtēšanas datumā varētu radīt iespējamās pārdošanas cenas izmaiņas, tomēr kopš ārkārtas situācijas izsludināšanas valstī ir pagājis pārāk īss laiks, lai būtiski koriģētu esošos vērtējumus un darījumu cenas, līdz ar to šādas vērtību izmaiņu korekcijas netiek veiktas.

Līdzīgos īpašumos bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komerceptatību 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, salīdzinoši ar būvizmaksām, 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.

Saskaņā ar vērtētājiem pieejamo informāciju, līdzvērtīgos birojos Rīgas pilsētas centrā telpu nomas maksas ir no 5 līdz 15 EUR par kvadrātmetru, atkarībā no telpu novietojuma, tehniskā stāvokļa un pieejamajām inženierkomunikācijām. Apsaimniekošanas maksas ir robežās no 1 līdz 2 EUR par kvadrātmetru mēnesī.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir plašā amplitūdā jeb robežās no 1 000 000 EUR (salīdzinoši nelielas ēkas apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī) līdz ~ 3 000 000 EUR (lielas platības ēkas labā tehniskā stāvoklī) jeb no 700 – 1 000 EUR/m². Zemākā līmeņa cenas no 1 000 000 EUR līdz 1 500 000 EUR parasti ir nelielām ēkām neaktīvās vietās vai ar neērtu piekļūšanu.

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

Biroju platības nepieciešams pielāgot jauniem noteikumiem, piemēram, nepieciešams izvērtēt attālumus starp darba vietām atbilstoši ieteikumiem par distancēšanos, kā arī citu ar veselību un drošību saistīto ieteikumu ievērošana. Prognozē, ka līdzšinējās tendences par kopā strādāšanu (coworking) varētu izzust, bet pieaugs pieprasījums pēc A klases birojiem. Biroju telpu nomas maksas šobrīd stabilizējas, nomas maksu samazinājums ir vērojams nelielām telpām. Par spīti iepriekš minētajam, joprojām tiek prognozēts, ka nākamo pāris gadu laikā Rīgā būs sagaidāms neliels biroju telpu pieaugums.

Karantīnas laikā notika sarunas starp iznomātājiem un nomniekiem par iespēju kādu laiku nemaksāt nomas maksu vai vismaz daļēji to samazināt, tā kā lielākā daļa darbinieku veica savus pienākumus attālināti, atstājot birojus praktiski tukšus. Gan optimizējot izmaksas, gan darba organizāciju kopumā, ilgtermiņa perspektīvā sagaidāms, ka kāda daļa no uzņēmumiem tomēr varētu pārcelties uz mazākiem vai pat zemākas klases birojiem, kas atkarīgs no kopējiem uzņēmuma uzstādījumiem un iespējām. Tas radīs brīvo biroja platību skaita pieaugumu, līdz ar ko izīrētāji būs spiesti pārskatīt nomas maksas.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā stāvoklī esošu komerciālas nozīmes ēku nomas maksu Rīgas pilsētas centrā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir vidējs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas, kas ir minamas robežās no 4 EUR/m² – 10 EUR/m². Biroju telpu nomas maksas robežās no 4 EUR/m² – 5 EUR/m² biežāk ir raksturīgas telpām neaktīvās vietās vai bez remonta, savukārt telpu nomas maksas robežās no 7 EUR/m² – 10 EUR/m² ir attiecināmas uz telpām aktīvajās zonās. Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā un labā stāvoklī esošu komerciālas un dzīvojamās nozīmes ēku Rīgas pilsētas centrā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs, piedāvājumā tika konstatētas ēkas un kompleksi, kuru cenas ir robežās no 1 500 000 EUR (nelielas ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz ~ 3 500 000 EUR (lielas platības ēkas labā tehniskā stāvoklī).

4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

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 īpašumu. 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, 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 vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

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

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums *Brīvības ielā 37, Rīgā*. Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā/administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 2 578,5 m², zemes gabala platība 682 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Ir neliela palīgēka. Īpašums pārdots 12.2019. par 1 870 000 EUR.
2. īpašums *Raiņa bulvārī 27, Rīgā*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 2 697,0 m², zemes gabala platība 781 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Ir neliela palīgēka. Īpašums pārdots 03.2021. par 2 300 000 EUR.
3. īpašums *Krišjāņa Valdemāra ielā 4, Rīgā*. Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā/administratīvā ēka. Ēkas platība 3 908,4 m², zemes gabala platība 1 133 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 06.2020. par 3 000 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



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. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	
	Krišjāņa Valdemāra iela 17A, Rīga	Brīvības iela 37, Rīga	Raiņa bulvāris 27, Rīga	Krišjāņa Valdemāra iela 4, Rīga	
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	1 870 000	2 300 000	3 000 000	
Darījuma laiks		12.2019.	03.2021.	06.2020.	
Zemes platība, m ²	1 148	682	781	1 133	
Iestādes platība, m²	2 893,2	2 578,5	2 697,0	3 908,4	
Lietošanas mērķis	dzīvojamā/ administratīvā ēka	dzīvojamā/ administratīvā ēka	administratīvā ēka	dzīvojamā/ administratīvā ēka	
Ēkas tehniskais stāvoklis	daļēji labs	daļēji labs	daļēji labs	daļēji labs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	725	853	768	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 725		EUR 853	EUR 768
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 725		EUR 853	EUR 768
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 725		EUR 853	EUR 768
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		līdzvērtīgi	0%	labāks	-5%
		EUR 725		EUR 810	EUR 768
5. Ēkas platība		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 725		EUR 810	EUR 791
6. Zemes platība		mazāka	7%	mazāka	5%
		EUR 776		EUR 851	EUR 791
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 776		EUR 851	EUR 791
8. Ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 776		EUR 851	EUR 791
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 776		EUR 851	EUR 791
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 776		EUR 851	EUR 806
11. Ēkas uzlabojumi:					
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (pagraba telpu lielums, griestu augstums u.c.)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi (beztermiņa īres līgumi)		labāk	-20%	labāk	-20%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi			-20%		-20%
		EUR 621		EUR 681	EUR 645
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-14%		-20%	-16%
Pārrēķinu korekcija		-EUR 104		-EUR 172	-EUR 122
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 600 720		EUR 1 835 400	EUR 2 521 440
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0		EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 600 720		EUR 1 835 400	EUR 2 521 440
Koriģētā 1 m² cena		EUR 621		EUR 681	EUR 645
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4		0,4	0,2
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 650			
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 1 879 302			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 1 879 302.

4.4. 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 izīrēšanas un iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēku var izmantot komerciālas un dzīvojamās nozīmes vajadzībām.

Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju, par telpu lietošanu īpašumā ir noslēgti vairāki nomas līgumi ar dažādiem nomniekiem, kā arī beztermiņa īres līgumi. Telpu noslogojums apskates dienā bija aptuveni 70-80%. Vērtētājiem tika iesniegts telpu nomas un īres līgumu apkopojums. Saskaņā ar to, telpu nomas līgumi ir ar dažādiem termiņiem (no 2021. gada līdz 2026. gadam), nomas maksas ir robežās no ~ 4,0 līdz pat 13,0 EUR par 1 kvadrātmētru, atkarībā no telpu novietojuma ēkā. Izanalizējot vērtētājiem iesniegto informāciju par esošajām telpu nomas maksām, tika konstatēts, ka tās atbilst reālajai tirgus situācijai. Telpu noslogojums aprēķinu periodā tika pieņemts no 70% līdz 95%.

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

- Rīga, Centrs, Kr. Valdemāra iela 38. Tiek iznomātas biroju telpas 5-stāvu ēkas 2. stāvā, labā stāvoklī, ar kopējo platību 88.0 m², nomas maksa 5,0 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā komunālie maksājumi un PVN;
- Rīga, Centrs, Kr. Valdemāra iela 8. Tiek iznomātas biroju telpas 5-stāvu ēkas 1. stāvā, labā stāvoklī, ar kopējo platību 70.0 m², nomas maksa 7,0 EUR/m² mēnesī, papildus jāmaksā komunālie maksājumi un PVN;
- 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 8.5 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;

Komerctelpu nemainīgos uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: apdrošināšanas, apsardzes un menedžmenta izdevumi. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašuma apdrošināšanas, apsardzes un menedžmenta izmaksas sedz Objekta īpašnieks. Pārējos maksājumus veic nomnieki proporcionāli aizņemtajai platībai. Ņemot vērā iepriekš minēto, izdevumu daļā ietilpst prognozētie īpašnieka izdevumi:

Plānotie īpašnieka izdevumi gadā	
Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi	6412
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi	2354
Uzkrājumi plānveida remontdarbu veikšanai	8680
Menedžmenta izmaksas	9 600
Īpašnieka izdevumi kopā, EUR	27 046

Vērtētāji veica šeit minēto ieņēmumu un izdevumu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izdevumu pozīcijas koriģējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem. Aprēķinam tiek paredzēts 8 gadu periods. Ņemot vērā apbūves tehnisko stāvokli un plānojumu, telpu nomas maksas pieaugums aprēķinu periodā tika prognozēts 4. un 8. gadā 10% apmērā. Tiek pieņemts, ka īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi pieaug ik pa 2 gadiem par ~ 3%. Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par minimālajām peļņas likmēm (diskonta likmēm) vērtētos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos, kā arī veicot peļņas likmes aprēķinus, pamatojoties uz esošajiem tirgus

datiem, tāpat papildus analizējot naudas cenu un alternatīvās ieguldījumu iespējas, tiek secināts, ka minimālā peļņas likme (diskonta likme) investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni ir ~ 8.4%. Kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tiek pieņemta 7,4%, jo nākotnē paredzams neliels īpašuma tirgus vērtības pieaugums. Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5	6	7	8
Ieņēmumi									
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	10%
Iznomātās 1. stāva telpas ar vitrīnām Kr. Valdemāra ielas pusē, m ²		383.6	383.6	383.6	383.6	383.6	383.6	383.6	383.6
Vidējā nomas maksa, EUR/m ²		8.01	8.01	8.01	8.81	8.81	8.81	8.81	9.69
Gada potenciālais ieņēmums		36882	36882	36882	40570	40570	40570	40570	40570
Brīvās 1. stāva telpas ar vitrīnām Kr. Valdemāra ielas pusē, m ²		68.7	68.7	68.7	68.7	68.7	68.7	68.7	68.7
Nomas maksa, EUR/m ²		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	11.00	12.10
Gada potenciālais ieņēmums		8244	8244	8244	9068	9068	9068	9068	9975
Iznomātās biroju telpas, saskaņā ar iesniegto nomas līgumu kopsavilkumu, m ²		449.2	449.2	449.2	449.2	449.2	449.2	449.2	449.2
Vidējā nomas maksa, EUR/m ²		5.08	5.08	5.08	5.59	5.59	5.59	5.59	6.15
Gada potenciālais ieņēmums		27401	27401	27401	30141	30141	30141	30141	33155
Aptuvena brīvo dzīvojamo un biroju telpu izīrējamā/iznomājamā platība, m ²		738.72	738.72	738.72	738.72	738.72	738.72	738.72	738.72
Vidējā nomas maksa, EUR/m ²		5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Gada potenciālais ieņēmums		44323	44323	44323	44323	44323	44323	44323	44323
Pazemes stāva telpu grupas nr. 24 (atveselošanās centra) platība, m ²		219.8	219.8	219.8	219.8	219.8	219.8	219.8	219.8
Vidējā nomas maksa, EUR/m ²		3.00	3.00	3.00	3.30	3.30	3.30	3.30	3.63
Gada potenciālais ieņēmums		7913	7913	7913	8704	8704	8704	8704	9574
Izīrēto dzīvokļu platība, m ²		755.48	755.48	755.48	755.48	755.48	755.48	755.48	755.48
Vidējā īres maksa, EUR/m ²		1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70
Gada potenciālais ieņēmums		15412	15412	15412	15412	15412	15412	15412	15412
Iznomātā zemes platība 48 m ²									
Gada potenciālais ieņēmums		2940	2940	2940	3234	3234	3234	3234	3557
Reklāmas laukumi									
Gada potenciālais ieņēmums		1194	1194	1194	1194	1194	1194	1194	1194
Noslogojums, %		70%	75%	80%	85%	90%	90%	95%	95%
Reālais ieņēmums gadā, EUR		101016	108231	115447	129749	137381	137381	145014	149873
Izdevumi, EUR									
Kopējie izdevumi, EUR									
NĪ nodoklis		20474	20474	20474	20474	20474	20474	20474	20474
Apdrošināšanas izmaksas		300	309	309	318	318	328	328	338
Apsardze un signalizācija		600	618	618	637	637	656	656	675

Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā		8.17	8.18	8.18	8.19	8.19	8.20	8.20	8.22
Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi		6412	5350	4280	3214	2143	2146	1073	1074
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi		2354	1962	1569	1177	785	785	392	392
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		8680	8940	8940	9208	9208	9484	9484	9769
Menedžmenta izmaksas		9600	9888	9888	10185	10185	10490	10490	10805
Kopā		27046	26140	24677	23784	22320	22905	21440	22041
Izdevumi pazemes stāva telpu grupas nr. 24 (atveselošanās centra) remontdarbu veikšanai		76930							
Naudas plūsma, EUR		-2960	82091	90769	105965	115061	114476	123574	127832
Diskonta likme		8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%
Reversija, EUR									1727463
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		-2731	69862	71261	76744	76874	70557	70262	67051
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									906097
Īpašuma šodienas tirgus vērtība, EUR	1 405 978								

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 1 405 978.

4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Konkrētās vērtēšanas gaitā ir izmantotas divas vērtēšanas pieejas: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas metode, ar kurām iegūtie rezultāti atšķiras. Izmaksu pieeja netika izmantota lielo korekciju dēļ.

Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētāji ir izmantojuši matemātiskās izsvēršanas metodi. Tirgus 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.

Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta/kapitalizācijas likmes un nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības, tomēr ar ienākumu pieeju iegūtā tirgus vērtību parasti dod ticamus rezultātus komercobjektu vērtēšanā, jo potenciālajam šāda īpašuma pircējam primāri ir ieņēmumi un labumi, ko viņš plāno gūt. Tā kā iegūtie rezultāti ir salīdzinoši atšķirīgi, lielāks pieejas svara koeficients tiek pielietots ienākumu pieejai, ņemot vērā, ka potenciālais pircējs primāri izsvērs iespējamus ieņēmumus no īpašuma iznomāšanas, nevis pārdotu līdzīgu īpašumu iegādes cenas, kas atsevišķos gadījumos, iespējams, nav objektīvas.

Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svara koeficienti: ienākumu pieejai – 0.6, tirgus pieejai – 0.4. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā.

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svara koeficients	Noteiktā vērtība, EUR
Ienākumu pieeja	1 405 978	0.6	843 587
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	1 879 302	0.4	751 721
Galīgā aprēķinātā Objekta vērtība, EUR			1 595 307

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 595 000**.

4.6. 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.

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 10-30%. 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	Nosacītā tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība	15.0%	239 000
Apbūves nosacītā tirgus vērtība	85.0%	1 356 000
	100%	1 595 000

Ņemot vērā apstākli, īpašuma sastāvā ietilpst garāžas ēka, kurai ir samērā nenozīmīga tirgus vērtība, jo atsevišķi minētā būve ir bez lielas komerciālas vērtības, līdz ar to Objekta sastāvā ietilpstošās garāžas ēkas nosacītā vērtība – 45 000 EUR, tiek pieņemta, par pamatu izmantojot tās nepieciešamību nekustamā īpašuma apsaimniekošanai un izmantošanai, atbilstību šodienas nekustamā īpašuma tirgus situācijai, kā arī to tehnisko stāvokli.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 17A, ar kad.nr. 0100 010 0033, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2021. gada 11. maijā ir
1 595 000 EUR (viens miljons pieci simti deviņdesmit pieci tūkstoši eiro), tai skaitā:

Īpašuma daļa	Kadastra apzīmējums	Daļas tirgus vērtība, EUR
Zeme:	0100 010 0033	239 000
Iestāde:	0100 010 0033 001	1 311 000
Garāža:	0100 010 0033 003	45 000

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

6. 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 apliecinājoši 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, ieķīlājumiem, 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 neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, 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. Novērtētāji ir pārbaudījuši 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 vērtību.
8. 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.
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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. 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.
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 vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai 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 30. maijā

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)