

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Rīgā, Martas ielā 5
(kad.nr. 0100 022 0091)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 26. septembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Rīgā, Martas ielā 5, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0100 022 0091	Rīgas pilsētas ZG nodaļums:	4599
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	0100 022 0091		
Ēkas kadastra apzīmējums:	0100 022 0091 001		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	2 352	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, gāzesvads, ūdensvads un kanalizācija.		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka 001	1920.	2	786,9	Daļēji labs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<ul style="list-style-type: none">- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi;- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju;- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;- Valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti – 0,2352 ha.
Pieņemts, ka dzēsti:	<ul style="list-style-type: none">- Nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu. Nomas termiņš: 2022. gada 13. augusts. Nomnieks SIA “PILSĒTAS TORŅI”;- Izdarītas izmaiņas 1997. gada 14. augusta nekustamā īpašuma Rīgā, Martas ielā 5 daļas nomas līgumā, līguma 2.2. apakšpunkts izteikts jaunā redakcijā, nosakot, ka līgums noslēgts uz 25 gadiem, papildināts līgums ar 7.1.1 apakšpunktu.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	26.09.2022.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Objekta apskate tika veikta bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2022. gada 26. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām.

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 īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2022. gada 26. septembrī ir
1 500 000 EUR (viens miljons pieci simti tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **1 100 000 EUR** (viens miljons viens simts tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **400 000 EUR** (četri simti tūkstoši eiro).

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.....	9
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	9
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	10
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	13
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	13
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	14
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	14
4.2. TIRGUS ANALĪZE	14
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	15
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	17
4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	19
4.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	19
5. SLĒDZIENS.....	21
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	23

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts 28.09.2022.	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemesgrāmatas, robežu plāna, namīpašuma kartītes un energoaudita kopijas	- 45 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 5 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Rīgā, Martas ielā 5, novērtēšanu 2022. gada 26. septembrī. 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 **ienākumu 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 **ienākumu pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

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

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finansu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas 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 **frais ieņēmums**.

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

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu 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 piemēroftības 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 022 0091) ar kopējo platību 2 352 m² un uz tā esošā apbūve – administratīvā ēka (kad.apz. 0100 022 0091 001) ar kopējo platību 786,9 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistīts, Rīgā, Martas ielā 5.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu ir nostiprinātas VAS „Valsts nekustamie īpašumi”. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 4599, īpašuma kadastra nr. 0100 022 0091 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

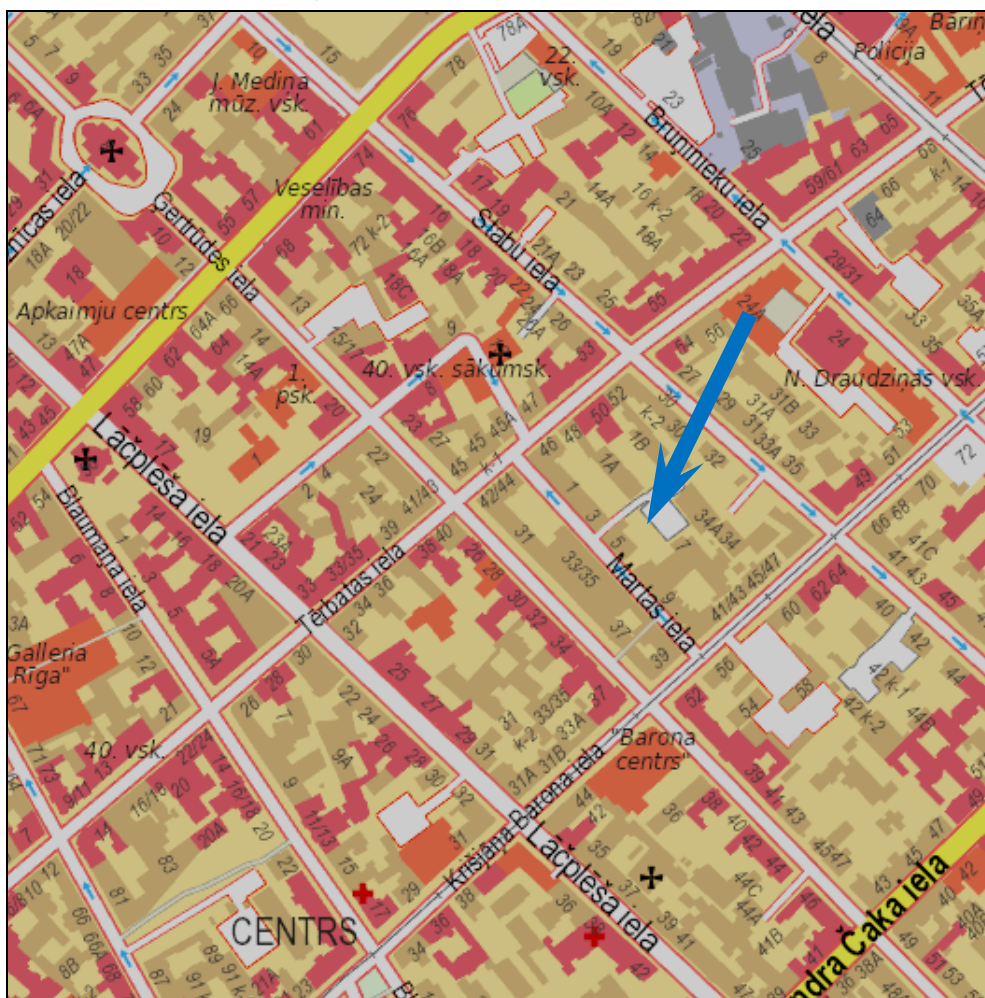
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas centra rajonā, Martas ielas malā, kvartāla daļā starp Martas, Stabu, Tērbatas un Kr. Barona ielām. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietota dzīvojamā un komerciālas nozīmes apbūve. Kopumā teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

Pieklūšana pie īpašuma iespējama no Martas ielas. Martas iela ar bruģakmens segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ielās uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennaktī tās tiek apgaismotas. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama vērtējamā īpašuma pagalmā vai maksas autostāvvietās uz Martas un blakus ielām. Gar īpašumu, pa Martas ielu ir samērā zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā labs, tuvu atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas. 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 ir laba.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



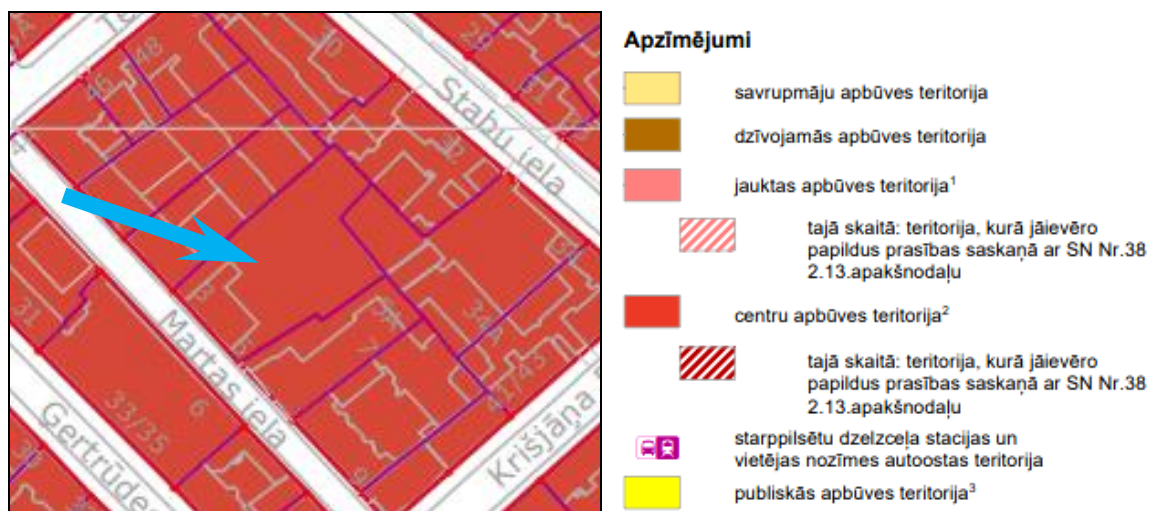


2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	2 352 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	daļēji mūra vai metāla žogs, daļēji esošo ēku apbūve;
labiekārtojums:	bruģēti un grants seguma laukumi.

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



Saskaņā ar publiski ieejamo informāciju, Rīgas dome 15.12.2021. pieņēma lēmumu Nr.1091 “Par Rīgas teritorijas plānojuma apstiprināšanu” un tika izdoti Rīgas domes 15.12.2021. saistošie noteikumi Nr.103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”. Paziņojums laikrakstā “Latvijas Vēstnesis” publicēts 21.12.2021.

Rīgas teritorijas plānojums būs īstenojams no brīža, kuru noteiks Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija. Līdz tam spēkā ir Rīgas teritorijas plānojums 2006.-2018. gadam.

2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir iesniegti stāvu plāni un VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Administratīvā ēka (kad.apz. 0100 022 0091 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	346,4	m ²
Būvtilpums:	3 265	m ³
Kopējā platība:	786,9	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1920.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	betons, apmetums	daļēji labs
Ārsienas:	koka karkass, siltinājums, koka dēļi	daļēji labs
Pārsegumi:	koka sijas	daļēji labs
Ailes:	logi – PVC, ārdurvis – PVC un metāla, PVC, koka un atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis	labs
Jumts:	metāla loksnes	labs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Gāze:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	uzstādīts gāzes katls	
Ventilācija:	piespiedu un dabiskā	
<i>Plānojums</i>		
Ēkas 1. un 2. stāvā ir izvietotas biroju telpas – kabineti, zāles, virtuves telpas, sanmezglī, gaiteni, kāpņu telpas un palīgtelpas. Ēkas pagrabstāvā ir gan biroju telpas ar sanmezglu un virtuves stūrīti, gan atpūtas telpas (sauna ar baseinu). Telpu griestu augstums no ~ 2,3 līdz 3,0 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas telpu iekšējā apdare kopumā ir gan labā tehniskā stāvoklī, gan arī daļēji labā tehniskā stāvoklī, vietām apdarei dabiskais nolietojums. Kopumā iekšējā apdare ir daļēji labā tehniskā stāvoklī.		

Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji labs. Tika konstatēti iekšējās un ārējās apdares bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnes kopumā ir daļēji labā tehniskā stāvoklī.

2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī netika izmantots. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2022. gada 26. septembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.

2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



1. stāva telpas



2. un jumta stāva telpas



Pagrabstāva telpas



Inženierkomunikācijas



Pagalms, video novērošana

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

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir komerciālas nozīmes ēkas.

Šis 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.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Rīgas pilsētas centra rajonā;
- liela zemes gabala platība, kas paredzēta autostāvvietai;
- telpās veikts kosmētiskais remonts;
- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums.

Negatīvie:

- nepieciešami ieguldījumi ēkas ārējās un iekšējās apdares remontdarbu veikšanai;
- koka konstrukcijas ēka;
- telpu plānojums var neapmierināt daļu potenciālo pircēju;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāērēķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.

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. 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

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. Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkumomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komerceptību 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 būvzīdniecību, 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 6-8% 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, piedāvājumu cenas ir robežās no 2 000 000 EUR līdz 5 000 000 EUR jeb aptuveni no 1 500 EUR/m².

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 1 200 000 EUR (salīdzinoši nelielas ēkas ar mazu zemes gabalu) līdz ~ 3 700 000 EUR (plašas ēkas ar lieliem zemes gabaliem) jeb no 700 – 850 EUR/m². Lielākas cenas virs 5 000 000 EUR ir īpašumiem ar lielas platības 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 „pirmskara” un “padomju laika” ēkās robežās no 9,0 EUR/m² – 15,0 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu 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, kreditējot 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,

infrastrukturās 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/m² (lielākas platības zemes gabali labās vietās) līdz 1 000 EUR/m² (mazākas platības un regulāras formas zemes gabali ļoti labās vietās, ar inženierkomunikācijām), darījumi biežāk ir robežās no 400 EUR/m² līdz 650 EUR/m², retāk darījumi notiek par lielākam cenām.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no zemes 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..

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 Rīgā, Kr. Barona ielā 34. Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā un komerciālas nozīmes ēka. Ēkas kopējā platība 1119,7 m², ēkas pagabstāvā telpas ar zemu griestu augstumu 72,5 m² platībā, zemes gabala platība 757 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 10.2021. par 1 270 000 EUR.
2. īpašums Rīgā, Kr. Valdemāra ielā 19. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība ar plašām pagraba telpām 1720,6 m², zemes gabala platība 1670 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.2021. par 3 650 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



3. Īpašums Rīgā, Dzirnau ielā 129. Īpašuma sastāvā ietilpst tirdzniecības/administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība ar plašām pagraba telpām 1450,4 m², zemes gabala platība 1945 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums tiek piedāvāts tirgū par 2 500 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma 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
	Martas iela 5, Rīga	Krišjāņa Barona iela 34, Rīga	Krišjāņa Valdemāra iela 19, Rīga	Dzirnau iela 129, Rīga
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	1 270 000	3 650 000	2 500 000
Darījuma laiks		10.2021.	01.2021.	piedāvājums
Zemes platība, m ²	2352	757	1670	1945
Ēku kopplatība, bez pagraba telpām ar augstumu zem 2,0 m, m²	786.9	944.6	1720.6	1450.4
Lietošanas mērķis	administratīvā ēka	dzīvojamā un komerciālas nozīmes ēka	administratīvā ēka	tirdzniecības/administratīvā ēka
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji labs	daļēji labs	daļēji labs	daļēji labs
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	1344	2121	1724
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1344	EUR 2121	EUR 1724
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1344	EUR 2121	EUR 1724
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 5%	labāk -5%
		EUR 1344	EUR 2227	EUR 1637
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		labāks -10%	labāks -10%	sliktāks 5%
		EUR 1210	EUR 2005	EUR 1719
5. Vērtējamā platība		lielāka 5%	lielāka 17%	lielāka 15%
		EUR 1271	EUR 2345	EUR 1977
6. Zemes platība		mazāka 30%	mazāka 10%	mazāka 5%
		EUR 1652	EUR 2580	EUR 2076
7. Ēku konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0%	labāks -10%	labāks -10%
		EUR 1652	EUR 2322	EUR 1869
8. Ēku tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 1652	EUR 2322	EUR 1869
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1652	EUR 2322	EUR 1869
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	labāka -2%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1652	EUR 2276	EUR 1869
11. Ēku uzlabojumi:				
- ēkas arhitektoniskais veidols		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
- teritorijas labiekārtojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%	0%	0%
		EUR 1652	EUR 2276	EUR 1869
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		23%	7%	8%
Pārreķinu korekcija		EUR 307	EUR 154	EUR 145
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 1560195	EUR 3915361	EUR 2710083

12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:			
- veikto pārbūvju saskaņošana	-EUR 5 000	-EUR 5 000	-EUR 5 000
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 1 555 195	EUR 3 910 361	EUR 2 705 083
Koriģētā 1 m ² cena	EUR 1 646	EUR 2 273	EUR 1 865
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.4	0.4	0.2
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 1 941		
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 1 527 092		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1 527 092.

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 iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka telpas var izmantot komerciālas nozīmes vajadzībām.

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, nav noslēgti telpu un zemes nomas līgumi. Objekts pašlaik netiek izmantots komercdarbības veikšanai.

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma visespējamāko telpu nomas maksu, tika veikti atbilstoši tirgus nomas maksa aprēķini. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek apskatīti salīdzināmo īpašumu nomas apstākļi, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, telpu izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ņemot vērā pieejamo informāciju, vērtētāji nosaka administratīvās ēkas nr. 001 telpu iznomājamās platības visticamāko 1 m² tirgus nomas maksu. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Nomas maksas tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju				
Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Adrese	Martas iela 5, Rīga	Elizabetes iela 59	Krišjāņa Barona iela 36, Rīga	Ģertrūdes iela 7, Rīga
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Raksturojums	komerciālas nozīmes telpas daļēji labā tehniskā stāvoklī	komerciālas nozīmes telpas ļoti labā tehniskā stāvoklī, ēkas 2. stāvā	komerciālas nozīmes telpas labā tehniskā stāvoklī ēkas 1. un pagrabstāvā	komerciālas nozīmes telpas labā tehniskā stāvoklī ēkas 1. stāvā
Nomas maksa, EUR		6720.0	2500.0	1308.0
Telpu kopplatība, m ²	786.9	448.0	265.0	130.0
Telpu kopējās platības 1 m ² noma, EUR		15.0	9.43	10.06
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, nomas izmaiņas laikā)		0%	0%	0%
		€ 0	€ 0	€ 0
2. Darījuma apstākļi (noma, piedāvājums)		0%	0%	0%
		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
3. Novietojums Rīgā		-15%	0%	0%
		-€ 2.25	€ 0.00	€ 0.00
4. Novietojums ēkā		0%	0%	0%
		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
5. Autostāvvietas		0%	0%	0%
		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
6. Funkcionālie parametri:				
- telpu (ēku) lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		-2%	0%	0%
- telpu kopējā platība		0%	0%	0%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		-10%	-5%	-5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-12%	-5%	-5%
		-€ 1.80	-€ 0.47	-€ 0.50
Pārreķinu koeficients		-27%	-5%	-5%
Pārreķinu korekcija		-€ 4.05	-€ 0.47	-€ 0.50
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā noma		€ 10.95	€ 8.96	€ 9.56
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 4906	€ 2375	€ 1243
7. Citi faktori:				
- telpu remonta izmaksas		€ 0	€ 0	€ 0
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 4906	€ 2375	€ 1243
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā noma		€ 10.95	€ 8.96	€ 9.56
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² nomas maksa, EUR	9.82			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā administratīvās ēkas telpu visticamākā 1 m² tirgus nomas maksa ir ~ 9,8 EUR/m². Veicot aprēķinus, tika prognozēts, ka telpu noslogojums sākotnēji būs ~ 50%,

savukārt līdz aprēķinu perioda beigām noslogojums pakāpeniski sasniegs 95%. Telpu un autostāvvietu nomas maksas pieaugums tiek prognozēts aprēķinu perioda 4 un 8 gadā.

Komerctelpu nemainīgos uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: apdrošināšanas un apsardzes izdevumi, kā arī nekustamā īpašuma nodoklis, pārbūvju saskaņošana un menedžmenta izdevumi. Ņemot vērā iepriekš minēto, tika noteikti prognozētie īpašnieka izdevumi pirmajā gadā 23 334 EUR.

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 Objekta tehnisko stāvokli, plānojumu un novietojumu, telpu un autostāvvietu nomas maksas pieaugums tiek prognozēts aprēķinu perioda 4. un 8. gadā. Īpašnieka izdevumi ir atkarīgi no telpu noslogojuma, līdz ar to izdevumi mainās, attiecīgi mainoties telpu noslogojumam. Tiek pieņemts, ka īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi pieaug ik pa 2-3 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, tika secināts, ka minimālā peļņas likme (diskonta likme) investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni ir ~ 8.2%. Kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tiek pieņemta 7,2%, jo 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%	5%	0%	0%	0%	5%
Ēkas iznomājamā platība		786.9	786.9	786.9	786.9	786.9	786.9	786.9	786.9
Nomas maksa, EUR/m ²		9.80	9.80	9.80	10.29	10.29	10.29	10.29	10.80
Potenciālais gada bruto ieņēmums		92539	92539	92539	97166	97166	97166	97166	102025
Ieņēmumi no autostāvvietu iznomāšanas (aptuveni 40 automašīnām)									
Nomas maksa, EUR/auto		80.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	84.00	88.20
Potenciālais gada bruto ieņēmums		38400	38400	38400	40320	40320	40320	40320	42336
Noslogojums, %		50%	70%	80%	80%	90%	90%	95%	95%
Reālais gada bruto ieņēmums		65470	91658	104752	109989	123738	123738	130612	137143
Izdevumi, EUR									
Kopējie izdevumi, EUR									
NĪ nodoklis		15972	15972	15972	15972	15972	15972	15972	15972
Apdrošināšanas izmaksas		350	361	361	371	371	382	382	394
Apsardze un signalizācija		1200	1236	1236	1273	1273	1311	1311	1351
Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā		22.27	22.33	22.33	22.39	22.39	22.45	22.45	22.51
Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi		9206	5538	3692	3702	1851	1856	928	931
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi		1967	1180	787	787	393	393	197	197
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		2361	2432	2432	2504	2504	2580	2580	2657
Menedžmenta izmaksas		4800	4944	4944	5092	5092	5245	5245	5402
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas		5000							
Izdevumi kopā:		23334	14094	11855	12086	9841	10074	8950	9187
Naudas plūsma, EUR		42136	77563	92897	97903	113896	113663	121663	127956
Diskonta likme		8.2%	8.2%	8.2%	8.2%	8.2%	8.2%	8.2%	8.2%
Reversija, EUR									1777162
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		38942	66252	73336	71431	76802	70836	70075	68115
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									946039
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	1 481 830								

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 1 481 830.

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. Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētājs ir izmantojis matemātiskās izsvēršanas metodi. Izmaksu pieeja netika izmantota lielo korekciju dēļ.

Tirgus pieeja samērā precīzi atspoguļo stāvokli attiecīgajā nekustamo īpašumu tirgus segmentā un attēlo tirgus dalībnieku prognozes par turpmāko tirgus attīstību. Taču vērtētāja 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. Ņemot vērā iepriekš minēto, svara koeficients ienākumu pieejai tiek pieņemts lielāks kā tirgus pieejai, jo salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas.

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	1 481 830	0.6	889 098
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	1 527 092	0.4	610 837
Galīgā noteiktā Objekta vērtība, EUR			1 499 935

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 500 000**.

4.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

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

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Martas iela 5, Rīga	Tērbatas iela 72, Rīga (kad.nr. 0100 028 0089)		Krišjāņa Barona iela 72, Rīga (kad.nr. 0100 029 0001)		Hanzas iela 3B, Rīga (kad.nr. 0100 019 0007)	
Zemes gabala platība, m ²	2352	3646		1099		5795	
Pārdevuma cena, EUR		2178000		700000		2350000	
Darījuma laiks		11.2021.		05.2021.		01.2021.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		597.4		636.9		405.5	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 597.37		EUR 636.94		EUR 405.52	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 597.37		EUR 636.94		EUR 405.52	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
		EUR 597.37		EUR 636.94		EUR 425.80	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	labāks	-20%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 597.4		EUR 509.6		EUR 425.8	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		lielāks	3%	mazāks	-10%	lielāks	10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- pieklūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%
- labiekārtojums (asfaltēti laukumi, nožogojums u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			1%		-12%		8%
		EUR 603.3		EUR 448.4		EUR 459.9	
Pārreķinu koeficients		1%		-30%		13%	
Pārreķinu korekcija		EUR 6.0		-EUR 188.5		EUR 54.3	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 603.3		EUR 448.4		EUR 459.9	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2199,78		EUR 49280		EUR 2664,9	
6. Citi faktori:							
- citi apstākļi		EUR 0.00		EUR 0.00		EUR 0.00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2 199 780		EUR 492 800		EUR 2 664 900	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		603.3		448.4		459.9	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.1		0.5		0.4	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 468.48					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 1 101 871					

Tādējādi noteiktā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir **1 100 000 EUR**.

Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana	
	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala tirgus vērtība	1 100 000
Apbūves tirgus vērtība	400 000
Kopā:	1 500 000

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **1 100 000 EUR**;

- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **400 000 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Martas ielā 5, ar kad.nr. 0100 022 0091, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2022. gada 26. septembrī ir
1 500 000 EUR (viens miljons pieci simti tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **1 100 000 EUR** (viens miljons viens simts tūkstoši eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **400 000 EUR** (četri simti tūkstoši eiro)).

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
(personiskais paraksts*)

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 neuzņemamies 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 jāpasniedz, 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 pārlicēību 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 apmaksā 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.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)