

## VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Pielikums nekustamā īpašuma 35236/37573 domājamo daļu no zemesgabala un apbūves Rīgā, Kaļķu ielā 24, 2022. gada 05. augusta novērtējuma atskaitei

Saskaņā ar darba uzdevumu, sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par nekustamā īpašuma – 35236/37573 domājamo daļu no zemesgabala un apbūves Rīgā, Kaļķu ielā 24, īpašuma kad.nr. 0100 002 0010 (turpmāk tekstā – Objekts) tirgus vērtību tā pārvērtēšanas brīdī – 2023. gada 9. augustā.

Ar vērtējamo Objektu tiek saprastas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošās 35236/37573 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala ar platību 1 150 m<sup>2</sup> un apbūves ar platību 4 043.5 m<sup>2</sup>, kas atrodas Rīgā, Kaļķu ielā 24, ar īpašuma kad.nr. 0100 002 0010, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistīts.

Pamatojoties uz Jūsu pasūtījumu, SIA „Vindeks” darbinieki 2022. gada 5. augustā ir veikuši nekustamā īpašuma apskati un 2022. gada 12. augustā ir sagatavojuši novērtējuma atskaiti. Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašuma tiesības uz Objektu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā. Īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 75.

Īpašums atkārtoti netika apskatīts. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, Objekta stāvoklis un citi vērtējamo īpašuma daļu un apkārtni raksturojošie faktori nav būtiski mainījušies un atbilst iepriekšējā vērtējumā norādītajam un publiski pieejamajai informācijai.

Vērtētājiem ir zināms, ka ir pieņemti lēmumi:

1. iznomāt nekustamā īpašuma sastāvā esošās zemes (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 002 0010) daļu, 4.5 m<sup>2</sup> un 7.23 m<sup>2</sup> platībā, nekustamā īpašuma (kadastra Nr.0100 002 0014) Riharda Vāgnera ielā 4, Rīgā, būvlaukuma vajadzībām uz laiku līdz 36 mēnešiem, piemērojot Iznomāšanas komisijas noteiktu nomas maksu;
2. saskaņot blakus esoša īpašuma siltumtrases pievienojumu nekustamā īpašuma Kaļķu ielā 24, Rīgā, pagrabā esošajam siltummezglam, nodrošinot piekļuvi Kaļķu ielas 24 nama siltummezglam, ja VNĪ tiek iesniegts siltumtrases pieslēguma projekts.

Vērtētāji uzskata, ka īpašuma labāko izmantošanas veidu un ekspluatāciju minētie lēmumi neietekmē, jo iznomājamās zemes platība ir nenozīmīga, nomas līgums tiks noslēgts uz neilgu laiku un par tirgus nomas maksu. Arī siltumtrases pievienojums siltummezglā īpašuma daļas tirgus vērtību neietekmē.

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji veica atkārtotus īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķinus. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka pēdējo divu gadu laikā apmierinošā vai labā stāvoklī esošu administratīvo un biroju ēku cenas Rīgas pilsētas centra rajonā nav būtiski mainījušās. Nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte šajā tirgus segmentā ir salīdzinoši zema, darījumi notiek samērā reti. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju, apstākli, ka turpinās karadarbība Ukrainā, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas. Vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. 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.

Veicot vērtējamās īpašuma daļas atkārtotu novērtēšanu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 09. augustā ir  
Error! No text of specified style in document.

tai skaitā:

zemesgabala domājamo daļu tirgus vērtība – 732 400 EUR,  
apbūves domājamo daļu tirgus vērtība – 2 930 600 EUR.

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

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

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Šis atzinums ir uzskatāms kā pielikums minētā Objekta 2022. gada 5. augusta vērtēšanas atskaitei un skatāms tikai kontekstā ar to.

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

Ar cieņu:

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

Arvīds Badūns

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

Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā  
piederošo 35236/37573 domājamo daļu  
no nekustamā īpašuma –

**zemesgabala un apbūves  
Rīgā, Kaļķu ielā 24  
(īpašuma kad.nr. 0100 002 0010)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 05. augusts

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

Rīgā, 2022. gada 12. augustā

Par nekustamā īpašuma 35236/37573 domājamo daļu no zemesgabala un apbūves Rīgā, Kaļķu ielā 24, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošo 35236/37573 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Kaļķu ielā 24, ar īpašuma kad.nr. 0100 002 0010 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	0100 002 0010	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	75
Zemes kadastra apz.:	0100 002 0010		
Apbūve:	Administratīvā ēka, kadastra apzīmējums:		0100 002 0010 001
Citi apstākļi:	Saskaņā ar VZD Kadastra izdruku, administratīvā ēkā ir izvietotas 15 telpu grupas, tai skaitā koplietošanas telpas – kāpņu telpas un gaiteni; biroju telpu grupas, tirdzniecības telpu grupa un plašizklaides pasākumu telpu grupas.		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, 35236/37573 domājamās daļas
------------	--------------------------------------------------------------------------

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	1 150	Forma:	Tuva taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju - elektroapgāde, centralizēti ūdensvada tīkli, kanalizācijas sistēma, centrālapkure.		
Citi apstākļi:	Praktiski viss zemesgabals ir apbūvēts.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka 001:	1894.g.	6 virszemes/ 1 pazemes	4 043.5 m <sup>2</sup>	Ēkas fiziskais stāvoklis ir apmierinošs.
Pašreizējā izmantošana:	Apskates brīdī ēka daļēji tika izmantota komercdarbībai, tajā bija izvietotas biroju telpas, savukārt ēkas pirmajā stāvā tirdzniecības telpas, plašizklaides pasākumu telpas (apskates brīdī netika izmantotas).			
Labākais izmantošanas veids:	Ēkas izmantošana komercdarbībai.			
Noslēgto nomas līgumu maksa:	Saskaņā ar iesniegto informāciju, nomas maksa komercstāpām ir noteikta robežās no 3.5 līdz 5.3 EUR/m <sup>2</sup> , nomas līgumi nav reģistrēti zemesgrāmatā, viena telpa grupa tiek izmantota kā dzīvojamā, tās īres maksa noteikta 0.64 EUR/m <sup>2</sup> .			
Citi apstākļi:	Ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis „Sabiedriska un dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr.6585) un ir valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr.7442) un Pasaules kultūras mantojuma vietas „Rīgas vēsturiskais centrs” (aizsardzības Nr.852) vēsturiskās apbūves daļa. Ēkā atsevišķās telpu grupās veikti nesaskaņoti pārplānošanas darbi – patvaļīga būvniecība.			

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti.
Piezīmes:	Vērtētājiem nav zināmi citi apgrūtinājumi, kas noteikti īpašuma daļai, tiek pieņemts, ka tādu nav.

### Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Īpašuma daļas apskates datums:	05.08.2022.	Atzinums sagatavots:	12.08.2022.
Piezīmes:	Īpašums tika apskatīts īpašnieka pārstāvja klātbūtnē.		

#### Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2022. gada 05. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašumu daļas iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tās labāko un efektīvāko izmantošanu.

#### Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tiek uzskatīts, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo īpašumu daļu. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

#### Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošo īpašuma 35236/37573 domājamo daļu:

**tirgus vērtība**, kas 2022. gada 05. augustā ir  
**3 663 000 EUR (trīs miljoni seši simti sešdesmit trīs tūkstoši eiro),**

tai skaitā:

zemesgabala domājamo daļu tirgus vērtība – 732 400 EUR\*

apbūves domājamo daļu tirgus vērtība – 2 930 600 EUR\*

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

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

***Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 mēneši.***

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

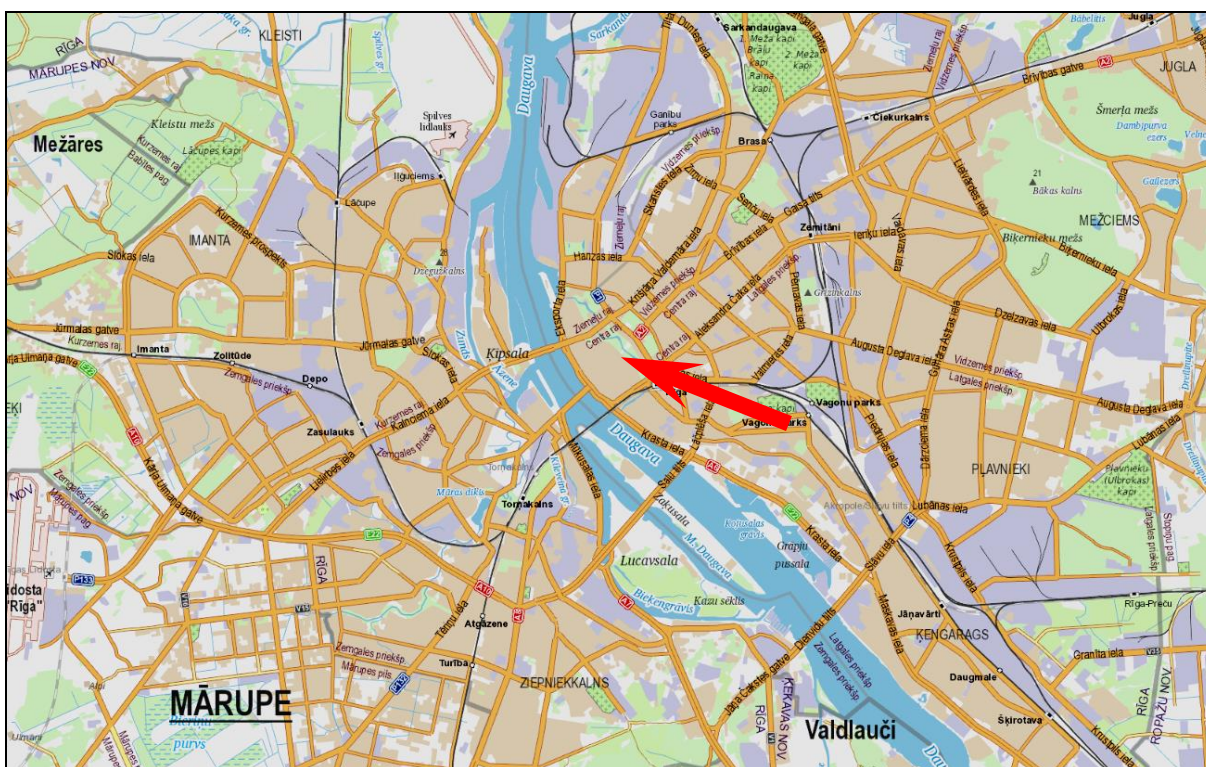
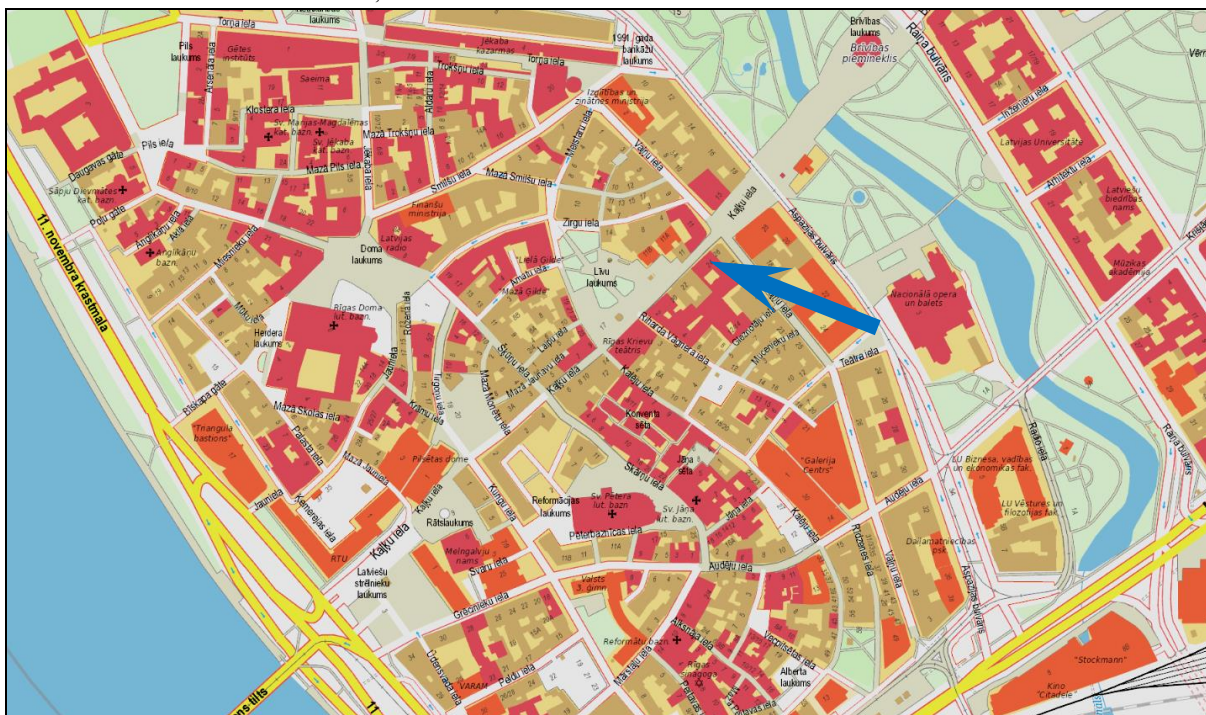
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	7
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	9
<b>2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU .....</b>	<b>13</b>
2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	13
2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	13
2.3. TIRGUS ANALĪZE .....	13
<b>3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS .....</b>	<b>16</b>
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	16
<b>4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>17</b>
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	17
4.2. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS.....	17
4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS.....	17
4.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	17
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	19
4.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE .....	20
<b>5. SLĒDZIENS.....</b>	<b>21</b>
<b>6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>22</b>
<b>7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>23</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 4 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 104 lapas;
4. pielikums	Kadastra izdrukas	- 6 lapas;
5. pielikums	Ēkas apsekošanas atzinumi	- 62 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Rīgas pilsētas Vecrīgā, kvartālā ko veido Kaļķu, Riharda Vāgnera, Gleznotāju un Vaļņu ielas, pretim Līvu laukumam.

Tuvākajā apkārtnē izvietotas pārsvarā 19.g.s. un 20.g.s. pirmajā pusē un agrāk būvētas divu līdz piecu stāvu mūra ēkas, kur atrodas darījumu un sabiedriskās iestādes, tirdzniecības un pakalpojumu objekti. Netālu ir Doma laukums, Rātslaukumus, Rīgas dome. Lielākajā daļā apkārtējo ēku, kas atrodas ielu apbūves pirmajā joslā, pirmajos stāvos iekārtoti dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti.

Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā labā tehniskā stāvoklī, novērojams, ka pakāpeniski vecā apbūve tiek kapitāli atjaunota, tajā iekārtojot viesnīcas, ekskluzīvas biroju telpas, dzīvokļus, reprezentācijas objektus. Teritorijas apbūves blīvums apkārtnē ir augsts, apbūves gabali ir mazi (pārsvarā līdz 1 000 m<sup>2</sup>), brīvu un apbūvei pieejamu zemes gabalu tuvumā tikpat kā nav.

Gar vērtējamo Objektu, pa Kaļķu ielu ir vidēji lielas intensitātes gājēju plūsma un nenozīmīga automašīnu plūsma. Rajonā, kur atrodas īpašums, ir labi attīstīta transporta infrastruktūra. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido vairāku autobusu, trolejbusu un tramvaju maršrutu līnijas, kuru pieturvietas atrodas 400-500 m attālumā. Aptuveni 1 500 m attālumā izvietota Rīgas centrālā dzelzceļa stacija un autoosta.

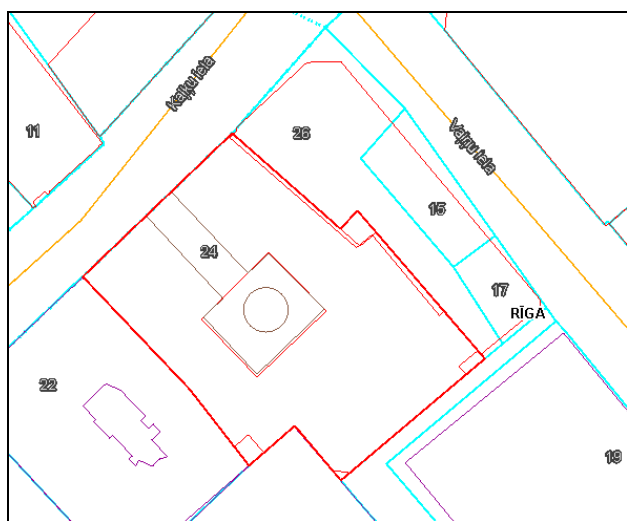
Transporta kustība Vecrīgā ir ierobežota. Transporta apstāšanās un stāvēšana ielas malā tieši pie vērtējamā Objekta Kaļķu ielā nav atļauta. Salīdzinoši netālu atrodas vairākas maksas autostāvvietas.

Pieklūšanai pie īpašuma izmantojamā Kaļķu iela ar akmens bruģa segumu labā stāvoklī. Sociālās infrastruktūras attīstība apkārtnē vērtējama kā laba. Tuvākajā apkārtnē atrodas dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, medicīniskās aprūpes un izglītības iestādes. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir izdevīga un prestiža.

### 1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums:

platība:	1 150 m <sup>2</sup> ;
forma:	tuva taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	praktiski viss zemesgabals ir apbūvēts;
labiekārtojums:	iekšpagalms ar bruģakmens segumu;
nožogojums:	nav, lielākajā daļā zemes gabala robežas sakrīt ar apbūvi;
pieejamie elektroapgāde:	
inženiertīkli:	centralizētais ūdensvads; centralizētā kanalizācijas sistēma; centrālapkure;
uz zemes gabala esošā apbūve:	administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 002 0010 001.



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

Zemes gabals atrodas ielas apbūves pirmajā līnijā, tā ZR robeža piekļaujas Kaļķu ielai (piebraucamajam ceļam), no pārējām pusēm zemes gabala robežojas ar apbūvētiem zemesgabaliem, uz kuriem atrodas dažāda rakstura un kvalitātes ēkas. Apbūve izvietota pa visu teritoriju, esošais apbūves blīvums vērtējams kā augsts. Jaunas, neatkarīgas ēkas būvniecība uz zemes gabala nav iespējama, jo praktiski viss zemes gabals ir apbūvēts.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā (RVC AZ). Ēka atrodas centra apbūves teritorijā (JC).



#### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst administratīvā ēka (kad.apz. 0100 002 0010 001). Vērtētāju rīcībā ir izkopējumi no kadastrālās uzmērīšanas lietas un kadastra, kas pievienotas šai atskaitēi. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Administratīvā ēka		
Nr.:	001	
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Kopējā platība:	4 043.5 m <sup>2</sup>	
Apbūves laukums:	1 032.7 m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	21 835.0 m <sup>3</sup>	
Stāvu skaits:	6 virszemes un 1 pazemes	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1894.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	māla ķieģeļi	apmierinošs
Ārsienas:	māla ķieģeļi	apmierinošs
Ārējā apdare	apmetums, krāsojums	apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	māla ķieģeļi, koks	apmierinošs
Pārsegumi:	koka, ķieģeļu velves	apmierinošs
Kāpnes:	betona ar koka margām	apmierinošs
Ailes:	logi – koka stikloti logu rāmji; ārdurvis – koka; iekšdurvis – atvieglinātas konstrukcijas	labs/apmierinošs
Jumts:	metāla loksnes	apmierinošs
Inženiertīkli, aprīkojums		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	centralizēta	
Kanalizācija:	centralizēta	
Apkure:	centralizēta	
Santehnika:	mūsdienīgas sanitārtehniskās iekārtas un aprīkojums	
Telpu apdare		
Grīdas:	preskartona loksnes, parkets, sanmezglos – flīzes	labs/apmierinošs
Sienas:	krāsotas, dekoratīva apdare	labs/apmierinošs
Griesti:	krāsoti	labs/apmierinošs
Durvis:	ārdurvis – koka, iekšdurvis – atvieglinātas konstrukcijas	labs/apmierinošs
Telpu iekšējā apdare kopumā apmierinošā stāvoklī, atbilstoša telpu funkcijai; ēka piemērota konkrētajam izmantošanas veidam, tā kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Ēkai ir veikta būves tehniskā apsekošana, saskaņā ar ko iekštelpām tika konstatēta patvaļīga pārbūve, ko nepieciešams legalizēt vai atgriezt sākotnējā stāvoklī. Papildus, saskaņā ar atzinumu, tuvākajā laikā ir jāveic sekojoši darbi:

- ventilācijas kanālu pārbaude un tīrīšana;
- pagraba telpu atbrīvošana, mitruma radīto un bojāto apdares kārtas un konstrukciju demontāža;
- korodējušo metāla siju pastiprināšana un atklātās stiegrojuma zonas attīrīšana un aizsargslāņa atjaunošana;
- lifta šahtas sienas pagraba telpā savilkšana, pastiprināšana;
- pamatu mūra konstrukcijas atsegšana, attīrīšana, šuvējuma atjaunošana;
- pamatu, cokola vertikālās hidroizolācijas izveide;
- apmales atjaunošana, izbūve;
- pagraba sienu apdares atjaunošana ar sanācijas apmetumu;
- pagraba metāla kāpņu konstrukciju apstrāde ar uguns noturīgu krāsojumu;
- logu restaurācija vai nomaīņa;
- virsgaismas stiklotās konstrukcijas atjaunošana;
- ārdurvju restaurācija, blīvējuma atjaunošana vai nomaīņa (ar atbilstošu ugunsnoturības klasi);
- fasādes, erkeru, visu elementu apmestās apdares attīrīšana, atjaunošana;
- energoefektivitātes pasākumi bēniņu pārsegumam;
- jumta seguma nomaīņa, t.sk. lietūs novadīšanas sistēmu, pieslēgumu;

- mūra izvadu virs jumta līmeņa šuvojuma atjaunošana;
- iekštelpu (pagraba) kompleksa atjaunošana (sienas, griesti, grīdas);
- ventilācijas sistēmas atjaunošana;
- ūdensvada un kanalizācijas tīklu atjaunošana;
- apkures sistēmas kompleksa atjaunošana;
- elektroinstalācijas tīklu un gaismekļu atjaunošana.

Ievērojami ēkas konstruktīvo elementu bojājumi vai deformācijas netika konstatētas. Ēkas galvenās nesošās konstrukcijas vizuāli ir stabilas un pietiekoši noturīgas. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis apskates brīdī raksturojams kā apmierinošs. Saskaņā ar atzinumu tiek secināts, ka būves mehāniskā stiprība un stabilitāte ir apmierinoša un nodrošina ēkas drošu ekspluatāciju, papildus pasākumi ēkas energoefektivitātes uzlabošanai nav veikti, telpās nav uzstādīti dūmu detektori, vides pieejamībai papildus pasākumi nav veikti, papildus pasākumi aizsardzībai pret trokšņiem nav veikti.

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

Stāvs	Telpu nr. (saskaņā ar inv.dok.)	Telpu izmantošana	Platība, m <sup>2</sup>
1.	administratīvā ēka	tirdzniecības telpu grupa (-1.; 1. stāvs), m <sup>2</sup>	324.1
		Plašizklaides pasākumu telpu grupa (-1.; 1. stāvs), m <sup>2</sup>	1236.2
		Plašizklaides pasākumu telpu grupa (1.; 2.; 3. stāvs), m <sup>2</sup>	805.1
2.	administratīvā ēka	Biroju telpu grupa (2. stāvs), m <sup>2</sup>	233.3
3.	administratīvā ēka	Biroju telpu grupa (3.; 4.; 5.; 6. stāvs), m <sup>2</sup>	599.9
4.	administratīvā ēka	Biroju telpu grupa (4. stāvs)	156.7
		Biroju telpu grupa (4. stāvs)	68.0
		Biroju telpas (4. stāvs)	46.2
5.	administratīvā ēka	Biroju telpu grupa (5. stāvs), m <sup>2</sup>	54.1
		Dzīvojamo telpu grupa (5. stāvs), m <sup>2</sup>	233.7
		koplietošanas telpas	123.4
		koplietošanas telpas	68.4
		koplietošanas telpas	21.0
		koplietošanas telpas	20.7
		pagraba telpas	52.7
<b>KOPĀ:</b>			<b>4 043.5</b>

No ēkas kopējās platības iznomājamo telpu platība ir ~ 3 757.3 m<sup>2</sup>.

### 1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēkas daļa tika izmantoti komercdarbības veikšanai. Nekustamā īpašuma daļa tika apskatīta un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tās faktisko stāvokli 2022. gada 05. augustā.

### 1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ēkas fasāde



Ieejas durvis

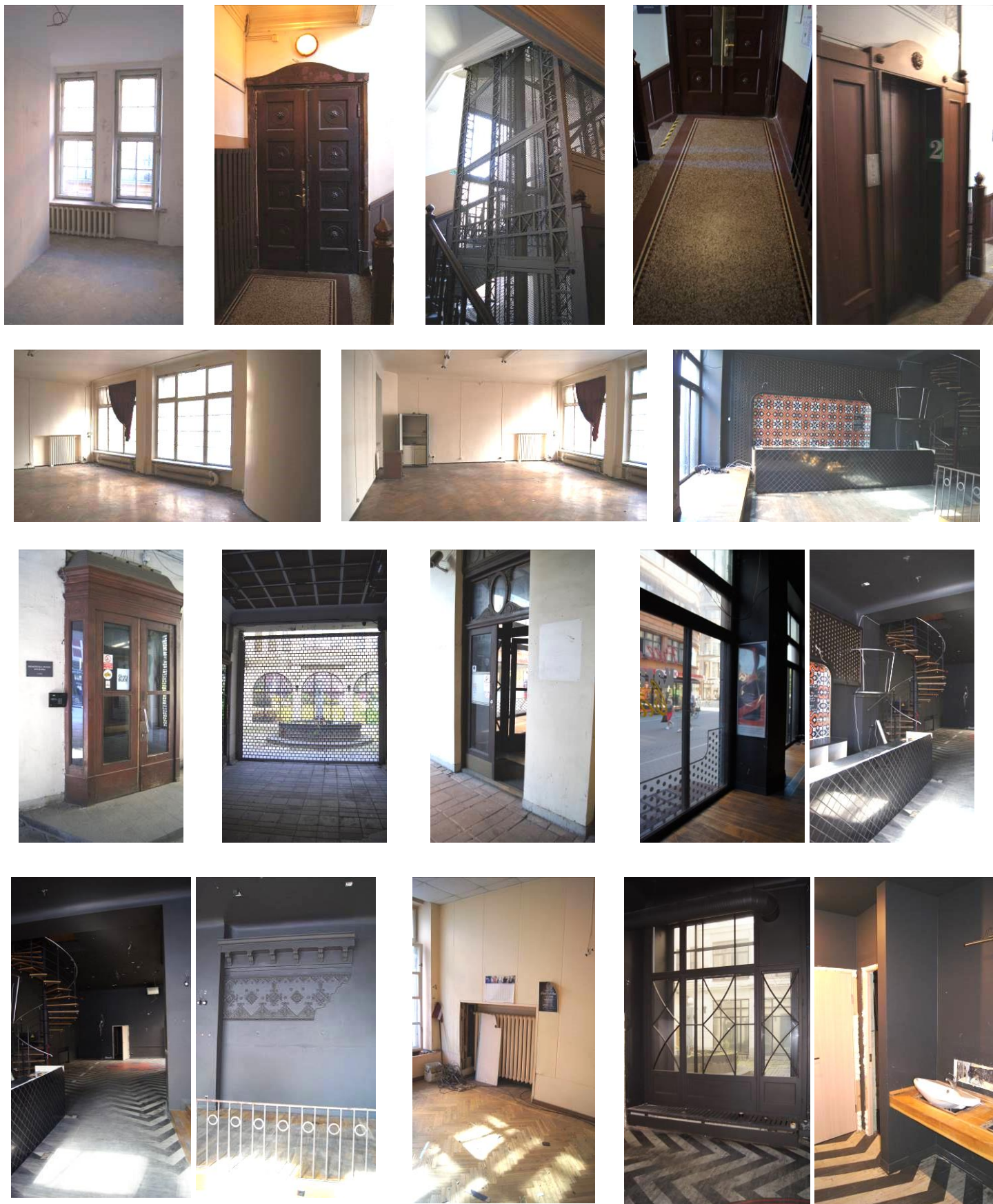


Iekšpagalms



Ēkas fasāde

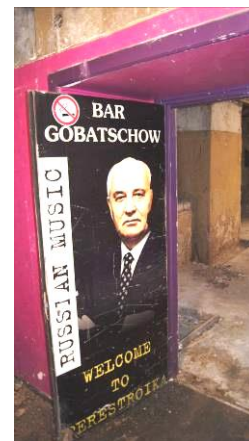




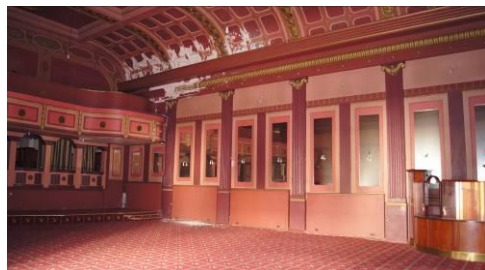
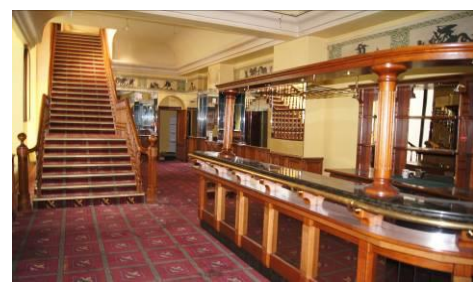


Ēkas iekšskati





Ēkas iekšskati



## 2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU

### 2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir komercdarbībai izmantojama ēka.*

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

### 2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

#### Pozitīvie:

- Objekta atrašanās Rīgas pilsētas Vecrīgā;
- liela ēkas platība;
- tuvākajā apkārtnē labi attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra;
- gar īpašumu ir intensīva gājēju plūsma.

#### Negatīvie:

- ēkas ievērojamais hronoloģiskais vecums un fiziskais nolietojums;
- viss gruntsgabals ir apbūvēts;
- tuvākajā apkārtnē pārdošanā ir vairāki līdzīgi objekti;
- ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, ir samazinājies potenciālo nomnieku skaits.

### 2.3. TIRGUS ANALĪZE

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

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

Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksātspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komercplatību 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.

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 800 EUR/m<sup>2</sup>.

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

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

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – labā tehniskā stāvoklī esošu administratīvo un komercēku telpu nomas maksu Rīgas pilsētas Vecrīgā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir vidējs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 10,0 EUR/m<sup>2</sup> – 25,0 EUR/m<sup>2</sup>. Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kreditēšanas politika, kas ir piesardzīga, 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, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība. Stabils pieprasījums un samērā augstas cenas joprojām ir ekskluzīviem, apbūvei piemērotiem zemes gabaliem jūras tiešā (redzamības) tuvumā. Tomēr īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

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

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no 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..

### **Īres tirgus.**

Analizējot dzīvokļu īres tirgus situāciju Rīgas pilsētā, to var raksturot kā samērā aktīvu. Pēdējo gadu laikā ir novērots gan dzīvokļu īres piedāvājumu, gan arī īres maksu pieaugums. Līdz ar ekonomiskās situācijas pasliktināšanos, publiskajā īres piedāvājumā arvien biežāk nonāca dzīvokļi, kuri bija paredzēti īstermiņa īrei izmantojot Booking vai Airbnb Rīga, tāpat arī īres tirgū papildināja vietējo investoru dzīvokļi, ko tie bija iegādājušies izīrēšanas nolūkos. Pieprasījums pēc īres platībām kopumā ir saglabājies iepriekšējo gadu līmenī. Potenciālie īrnieki galvenokārt vēlas īrēt labā stāvoklī esošos dzīvokļus ar mūsdienīgām mēbelēm.

Rīgas centrā un centra perifērijā pieprasījums pēc īres dzīvokļiem joprojām ir salīdzinoši liels. Piedāvājumu var raksturot kā ļoti plašu un izvēles iespējas potenciālajiem īrniekiem ir salīdzinoši lielas. Ja iepriekšējos periodos Rīgas centrā lielāka aktivitāte bija novērota no ārzemnieku puses, tad šobrīd aktīvi ir vietējie iedzīvotāji. Īrei tiek piedāvāti dzīvokļi platībā no 15 m<sup>2</sup> ar neremontētām istabām līdz pat 300 m<sup>2</sup> „penthouse” apartamentiem, īres maksu diapazons neremontētiem dzīvokļiem svārstījās no 250 līdz 500 EUR mēnesī, neieskaitot komunālos maksājumus. Neremontētu dzīvokļu īres maksas atkarīga no atrašanās vietas, ēkas stāvokļa un papildus servisa (autostāvieta, noliktavas telpas, apsardze u.c.). Šādu dzīvokļu īres maksas bija zemas, ņemot vērā telpu apdares stāvokli, kā arī komunālo maksājumu līmeni ziemā. Šādus dzīvokļus galvenokārt izvēlas īrēt studenti. Pieprasītākie īres tirgū ir vienkārši remontēti dzīvokļi ar dabīgo nolietojumu, tie galvenokārt ir paredzēti cilvēkiem ar vidējiem ienākumiem vai ārzemju studentiem. Šādi dzīvokļi apriņķoti ar visu nepieciešamo, lai varētu dzīvot bez lieliem ieguldījumiem. Komunālo maksājumu rēķini ļoti atšķiras katrai ēkai. Bieži vien kopējās komunālo maksājumu izmaksas vienlīdzīgiem dzīvokļiem būtiski atšķiras un tas savukārt ietekmē īres maksu. Pieprasījuma specifikas dēļ lielākā daļa jeb aptuveni 80-85% īres dzīvokļu tika piedāvāti mēbelēti, jo ņemot vērā mūsdienu dzīves ritma mainīgo raksturu, cilvēki labāk izvēlas mēbelētus dzīvokļus. Ja īrniekam nepieciešams mainīt dzīvesvietu, pārvākšanās process šādā gadījumā ir vienkāršs. Komunālo maksājumu apmērs ir viens no būtiskajiem faktoriem, ka ietekmē īres maksu dzīvokļiem, tas var būtiski atšķirties. Dzīvokļu īpašnieki komunālos maksājumus lielākoties nošķir no īres maksas, jo to apmērs bieži vien nav paredzams. Piemēram, 50 m<sup>2</sup> lielam dzīvoklim komunālie maksājumi svārstām no 1.5 EUR/m<sup>2</sup> vasaras mēnešos līdz pat 4.0 EUR/m<sup>2</sup> ziemas mēnešos. Pēdējos gadus komunālie maksājumi ir pieauguši no 20% līdz



30%, kā rezultātā dzīvokļu īres cenu kāpums nebija iespējams. Komunālo maksājumu apmērs galvenokārt ir atkarīgs gan no apsaimniekotāja, gan no laika apstākļiem, kā arī no īrnieku patēriņa apmēra. Tikai neliela daļa īpašnieku bija ar mieru komunālos maksājumus iekļaut īres maksā, tādējādi ļaujot īrniekiem maksāt konstantu īres maksu. Šādu apmaksas veidu parasti izvēlas ārvalstu pilsoņi, jo viņiem norēķināšanās kārtība par komunālajiem maksājumiem parasti liekas pārāk sarežģīta. Potenciālajiem īrniekiem jāreķinās ar sekojošiem papildus maksājumiem pie īres maksas: dzīvokļa apsaimniekošanas izmaksas, izdevumi par apkuri, izdevumi par elektroenerģiju dzīvoklī, kā arī koplietošanas elektroenerģijas patēriņu ēkā, uzkrājumi ēkas remontdarbiem, internets un televīzija, karstā un aukstā ūdens izmaksas, dabasgāzes izmaksas, nekustamā īpašuma nodoklis.

Tiek prognozēts, ja nekustamo īpašumu tirgus situācija saglabāsies nemainīga, tad īres maksas turpinās nedaudz pieaugt ekonomiskās klases dzīvokļiem, savukārt luksusa klases īpašumiem tās nedaudz samazināsies. Prognozējams, ka potenciālie īrnieki priekšroku dos nelieliem dzīvokļiem, kuros būs efektīvs plānojums. Neremontētu un lielu platību dzīvokļu īpašniekiem nāksies samazināt cenas vai radīt jaunus risinājumus savam īpašumam, lai gūtu maksimālu peļņu no tā. Pieprasījums pēc cenas ziņā pieejamiem īres dzīvokļiem būs arī turpmāk, ņemot vērā apstākli, ka potenciālajiem dzīvokļu pircējiem, kam ir nepieciešamība pēc dzīvokļa iegādes dzīves apstākļu uzlabošanai, trūkst finanšu līdzekļu pirmās iemaksas nodrošināšanai, izmantojot hipotekāro kredītu, vai arī potenciālie pircēji nespēj uzrādīt pierādāmus oficiālus ikmēneša ienākumus, kā rezultātā potenciālie pircēji nevar iegādāties dzīvokļa īpašumu un spiesti izvēlēties dzīvokli īrēt, nevis pirkt.

Īres tirgus attīstībai ir nepieciešams jauns īres likums, lai mazinātu riskus, kas šobrīd ir ļoti augsti potenciālajiem investoriem. Izmaiņas likumā ļautu tirgū ienākt pensiju fondiem un iegādāties īres namus, kas savukārt veicinātu īres tirgus attīstību un nobremzētu īres cenu kāpumu.

### 3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

---

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

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota salīdzināmo darījumu pieeja. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts īpašuma daļas atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus vērtība.

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

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

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

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.

## 4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

### 4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

*Vērtējamā Objekta – Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošo 35236/37573 domājamo daļu no zemesgabala un apbūves tirgus vērtība tika noteikta, vispirms nosakot visa nekustamā īpašuma tirgus vērtību, sekojoši proporcionāli aprēķinot vērtējamā Objekta tirgus vērtību atbilstoši domājamo daļu lielumam.*

### 4.2. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

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

Ņemot vērā apstākli, ka apbūvei ir salīdzinoši liels fiziskais un funkcionālais nolietojums, iekštelpu apdare nolietojusies, kā rezultātā aprēķinos jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas galarezultātā samazina iegūto rezultāta objektivitāti, tika nolemts minēto pieeju nepielietot nekustamā īpašuma daļas vērtēšanā.

### 4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu telpu īres/nomas maksas svārstās ievērojamās robežās un ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai. Saskaņā ar sagatavoto atzinumu par ēkas tehnisko stāvokli, ēkai ir nepieciešams veikt ieguldījumus, vērtētāju rīcībā nav aktuālās tāmes par potenciālo ieguldījumu apmēru. Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, īpašnieks nevar pretendēt uz lielām īres/nomas maksām. Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta, kapitalizācijas likmes vai īres/nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks/nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Konkrētajā gadījumā ēkas īpašnieks Objekta izīrēšanas/iznomāšanas gadījumā saņems minimālu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība ir jāuzskata par likvidācijas vērtību, nevis tirgus vērtību tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts līdzīgu ēku tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

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

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, īpašuma tirgus vērtības noteikšanai 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 Rīgas pilsētā, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām Rīgā, nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu,

kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgas pilsētā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

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

**Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums**

1. Īpašums Rīgā, Vecrīgā, Šķūņu ielā 6. Zemes gabala platība 609 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 1 478.5 m<sup>2</sup>. Īpašumu veido viena 4-stāvu silikātķieģeļu dzīvojamā ēka labā tehniskā stāvoklī. Ēkas celtniecības gads – 1900.g. Īpašums pārdots 2018. gada maijā par 2 200 000 EUR.

2. Īpašums Rīgā, Vecrīgā, Miesnieku ielā 9. Zemes gabala platība 232 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 1 106.4 m<sup>2</sup>. Īpašumu veido viena 6-stāvu ķieģeļu mūra administratīvā ēka, labā tehniskā stāvoklī, ēkas celtniecības gads – 1900. Īpašums pārdots 2020. gada septembrī par 1 660 000 EUR.

3. Īpašums Rīgā, Kr.Valdemāra ielā 4. Zemes gabala platība 1 133 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 3 908.4 m<sup>2</sup>. Īpašumu veido 6-stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā ēka labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī, ēkas celtniecības gads – 1875.g. Īpašuma sastāvā ietilpst palīgēkas (garāža, pagrabs zem pagalma). Īpašums pārdots 2020. gada jūnijā par 3 000 000 EUR.

4. Īpašums Rīgā, Raiņa bulvārī 27. Zemes gabala platība 781 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 2 697.0 m<sup>2</sup>. Īpašumu veido 6-stāvu ķieģeļu mūra bijusī poliklīnikas ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, ēkas celtniecības gads – 1885.g. Ēkā ir kabinetu tipa plānojums. Īpašums pārdots 2021. gada martā par 2 300 000 EUR.

5. Īpašums Rīgā, Krišjāņa Barona ielā 2. Zemes gabala platība 873 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 3 798.1 m<sup>2</sup>. Īpašumu veido viena 7-stāvu ķieģeļu mūra tirdzniecības centra ēka. Pirmajā stāvā izvietotas kafējnīcas telpas/restorāns. Ēka labā/apmierinošā tehniskā stāvoklī, celta 1880.g. Īpašums pārdots 2021. gada novembrī par 3 800 000 EUR.

**Salīdzināmo objektu fotoattēli\***



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

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem

faktoriem. Aprēķiniem tiek izmantota administratīvās ēkas kopējā platība – 4 043.5 m<sup>2</sup> saskaņā ar kadastrā norādīto. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Rādītāji	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	Salīdzināmais objekts nr.5
	Rīga, Vecrīga, Kaļķu iela 24	Rīga, Vecrīga, Šķūņu iela 6	Rīga, Vecrīga, Miesnieku iela 9	Rīga, Centrs, Kr.Valdemāra iela 4	Rīga, Centrs, Raiņa bulvāris 27	Rīga, Centrs, Kr.Barona iela 2
<b>Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR</b>	----	<b>2 200 000</b>	<b>1 660 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>3 800 000</b>
Darījuma laiks		05.2018.	09.2020.	06.2020.	03.2021.	11.2021.
Zemes platība, m <sup>2</sup>	1 150	609	232	1133	781	873
<b>Ēku platība, m<sup>2</sup></b>	<b>4 043.5</b>	<b>1657.6</b>	<b>1106.4</b>	<b>3908.40</b>	<b>2697.00</b>	<b>3798.10</b>
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	labs	labs	labs/apmierinošs	apmierinošs	labs/apmierinošs
<b>Ēku platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>----</b>	<b>1 327</b>	<b>1 500</b>	<b>768</b>	<b>853</b>	<b>1 001</b>
Korekcijas:						
Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo īpašumu						
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1 327	EUR 1 500	EUR 768	EUR 853	EUR 1 001
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1 327	EUR 1 500	EUR 768	EUR 853	EUR 1 001
3. Pārdošanas laiks		slīktāk 2%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1 354	EUR 1 500	EUR 768	EUR 853	EUR 1 001
4. Īpašuma novietojums Rīgā		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	slīktāks 5%	slīktāks 5%	slīktāks 5%
		EUR 1 354	EUR 1 500	EUR 806	EUR 895	EUR 1 051
5. Ēku platība		mazāka -12%	mazāka -14%	līdzvērtīga 0%	mazāka -7%	līdzvērtīga 0%
		EUR 1 191	EUR 1 290	EUR 806	EUR 833	EUR 1 051
6. Zemes platība		mazāka 9%	mazāka 15%	līdzvērtīga 0%	mazāka 6%	mazāka 5%
		EUR 1 299	EUR 1 484	EUR 806	EUR 883	EUR 1 103
7. Ēku konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 1 299	EUR 1 484	EUR 806	EUR 883	EUR 1 103
8. Ēku tehniskais stāvoklis		labāks -15%	labāks -25%	slīktāks 5%	līdzvērtīgs 0%	labāks -7%
		EUR 1 104	EUR 1 113	EUR 846	EUR 883	EUR 1 026
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 1 104	EUR 1 113	EUR 846	EUR 883	EUR 1 026
10. Palīģekas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1 104	EUR 1 113	EUR 846	EUR 883	EUR 1 026
11. Ēku (būvju) uzlabojumi:						
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums		labāks -5%	labāks -5%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	labāks -3%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- piekļūšanas iespējas pie īpašuma		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		-5%	-5%	0%	0%	-3%
		EUR 1 049	EUR 1 057	EUR 846	EUR 883	EUR 995
<b>Pārreķinu koeficients (starprezultāts)</b>		<b>-21%</b>	<b>-30%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>	<b>-1%</b>
<b>Pārreķinu korekcija</b>		<b>-EUR 279</b>	<b>-EUR 443</b>	<b>EUR 79</b>	<b>EUR 30</b>	<b>-EUR 5</b>
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 738 099	EUR 1 169 740	EUR 3 307 500	EUR 2 380 707	EUR 3 779 348
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)</b>		<b>EUR 1 738 099</b>	<b>EUR 1 169 740</b>	<b>EUR 3 307 500</b>	<b>EUR 2 380 707</b>	<b>EUR 3 779 348</b>
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>		<b>EUR 1 049</b>	<b>EUR 1 057</b>	<b>EUR 846</b>	<b>EUR 883</b>	<b>EUR 995</b>
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>
<b>Salīdzināmo pamatēku platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 966</b>				
<b>Īpašuma tirgus vērtība</b>		<b>EUR 3 905 902</b>				

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 905 902.

#### 4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo tirgus vērtību atzīstams ar tirgus pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 906 000**.

#### 4.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

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

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

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Tāpat jāņem vērā, ka apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst īpašuma labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Ņemot vērā apstākli, ka uz zemesgabala atrodas divas administratīvās ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī, līdz ar to zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 20-60%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu vecpilsētā, piekļūšanas iespējas pie zemesgabala, zemesgabala perspektīvās izmantošanas iespējas teritorijā ar augstu apbūves intensitāti, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala tirgus vērtība varētu būt aptuveni 20% no īpašuma tirgus vērtības. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašuma atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana.			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala vērtība	20.0%	781 180	<b>781 000</b>
Apbūves vērtība	80.0%	3 124 722	<b>3 125 000</b>
	100%	3 905 902	<b>3 906 000</b>

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 781 000 EUR;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 3 125 000 EUR.

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošās 35236/37573 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves (kad.apz. 0100 002 0010 001), kas atrodas Rīgā, Kaļķu ielā 24.

Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo tirgus vērtību. Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā nekustamā īpašuma kopējās tirgus vērtības atbilstošā daļa.

Tādējādi Objekta noteiktā tirgus vērtība ir:

Objekts	Īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības, EUR	Objekta domājamo daļu lielums	Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības, EUR	Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības (noapaļojot), EUR
Vērtējamā zeme	781 000	35236/37573	732 423	732 400
Vērtējamā apbūve	3 125 000	35236/37573	2 930 628	2 930 600
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR			3 663 051	3 663 000

Attiecīgi Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošo 35236/37573 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves (kad.apz. 0100 002 0010 001), kas atrodas Rīgā, Kaļķu ielā 24, noteiktā tirgus vērtība (noapaļojot) ir **3 663 000 EUR**.

## **5. SLĒDZIENS**

---

Veicot Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošo 35236/37573 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Kaļķu ielā 24, ar īpašuma kad.nr. 0100 002 0010, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2022. gada 05. augustā ir  
**3 663 000 EUR** (trīs miljoni seši simti sešdesmit trīs tūkstoši eiro),

tai skaitā nosacītā  
zemesgabala domājamo daļu vērtība – 732 400 EUR\*  
apbūves domājamo daļu vērtība – 2 930 600 EUR\*.

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

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

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

**Arvīds Badūns**

## 6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

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



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

Rīgā, 2022. gada 12. augustā

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

**Arvīds Badūns**

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