

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Pielikums nekustamā īpašuma Rīgā, Krīvu ielā 11, 2024. gada 23. septembra novērtējuma atskaitei

Saskaņā ar darba uzdevumu, sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Krīvu ielā 11, īpašuma kad.nr. 0100 015 0309 (turpmāk tekstā – Objekts) tirgus vērtību tā pārvērtēšanas brīdī – 2025. gada 9. jūlijā. Ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 0100 015 0309) ar kopējo platību 5 759 m² un uz tā esošā apbūve – institūts (kad.apz. 0100 115 0309 002) ar kopējo platību 7 283,3 m², institūts (kad.apz. 0100 115 0309 012) ar kopējo platību 1 441,0 m² un piebūve (kad.apz. 0100 115 0309 015) ar kopējo platību 18,6 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistīts.

Pamatojoties uz Jūsu pasūtījumu, SIA „Vindeks” darbinieki 2024. gada 23. septembrī ir veikuši nekustamā īpašuma apskati un ir sagatavojuši novērtējuma atskaiti. Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašuma tiesības uz Objektu ir nostiprinātas Latvijas valstij LR Ekonomikas ministrijas personā. Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000518078.

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

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji veica atkārtotu īpašuma tirgus vērtības aprēķinu. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, “padomju un pirmskara laikos” celtu apmierinošā vai labā stāvoklī esošu publiskas vai komerciālas nozīmes ēku cenas Rīgas pilsētas mikrorajonos pēdējo gadu laikā 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.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 700 000 EUR (nelielas un vidējas platības ēkas) līdz ~ 3 000 000 EUR (lielas platības ēkas) jeb no 230 – 400 EUR/m².

Veicot vērtējamā īpašuma atkārtotu novērtēšanu, ir noteikta tirgus vērtība, kas 2025. gada 9. jūlijā ir:

1 400 000 EUR (viens miljons četri simti tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **330 000 EUR** (trīs simti trīsdesmit tūkstoši eiro),

apbūves noteiktā vērtība ir **1 070 000 EUR** (viens miljons septiņdesmit tūkstoši eiro).

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 2024. gada 23. septembra vērtēšanas atskaitē un ir 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**

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Rīgā, Krīvu ielā 11
(kad.nr. 0100 115 0309)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 23. septembris

**LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRAM
ATZINUMS PAR MANTISKO IEGULDĪJUMU**

Rīgā,
Nr. 2024/024

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Saskaņā ar pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Krīvu ielā 11, ar īpašuma kadastra nr. 0100 115 0309 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana. Īpašumu paredzēts izmantot kā mantisko ieguldījumu VAS “Valsts nekustamie īpašumi” pamatkapitālā. Novērtējums veikts saskaņā ar Komerclikuma 154. panta prasībām un attiecas uz īpašuma apskates laiku – 2024. gada 23. septembri.

Vērtējamais ieguldījuma priekšmets (Objekts)

Mantisko ieguldījumu veido zemesgabals (kad.apz. 0100 115 0309) ar kopējo platību 5 759 m² un uz tā esošā apbūve – institūts (kad.apz. 0100 115 0309 002) ar kopējo platību 7 283,3 m², institūts (kad.apz. 0100 115 0309 012) ar kopējo platību 1 441,0 m² un piebūve (kad.apz. 0100 115 0309 015) ar kopējo platību 18,6 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistīts, Rīgā, Krīvu ielā 11, īpašuma kadastra nr. 0100 115 0309.

Mantiskā ieguldījuma piederība

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo zemesgrāmatas nodaļuma norakstu, īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij LR Ekonomikas ministrijas personā. Īpašums ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā nr. 100000518078.

Ieguldījuma novērtēšanas pieejas

Mantiskā ieguldījuma vērtība noteikta saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un citiem normatīvajiem dokumentiem, kas nosaka nekustamā īpašuma vērtēšanas prakses kārtību un principus profesionāli kvalificētiem vērtētājiem Latvijas Republikā.

Novērtējot iepriekš minēto mantisko ieguldījumu, noteiktā vērtība ataino to naudas summu, par kādu vērtēšanas brīdī iespējams realizēt Objektu.

Mantiskā ieguldījuma vērtība noteikta, izmantojot mūsu darbības gaitā uzkrātās un citas tiesiski iespējamās informācijas analīzi, kā arī konsultējoties un pieaicinot attiecīgās nozares speciālistus.

Aprēķini pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādi pastāv vērtēšanas brīdī. Vērtētāji neuzņemas atbildību par iespējamām tirgus vērtības svārstībām, kas varētu iestāties negaidītu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā. Mūsu viedokļa objektivitāti apstiprina vērtējuma atskaitei pievienotais neatkarības apliecinājums.

Atzinums par ieguldījuma atbilstību sabiedrības komercdarbības veidiem: saskaņā ar vērtētājiem pieejamo informāciju, VAS “Valsts nekustamie īpašumi” komercdarbības veidi ir “Starptautiskā darbībā ar nekustamo īpašumu” (68.31, versija 2.0). Datu avots: VID, CSP, ZO.LV. Vērtētāji uzskata, ka vērtējamais īpašums atbilst VAS “Valsts nekustamie īpašumi” komercdarbības veidiem.

Slēdziens:

Nekustamo īpašumu tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika nonākts pie slēdziena, ka zemesgabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Krīvu ielā 11, īpašuma kadastra nr. 0100 115 0309, noteiktā ***mantiskā ieguldījuma vērtība*** 2024. gada 23. septembrī ir:

1 400 000 EUR (viens miljons četri simti tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **330 000 EUR** (trīs simti trīsdesmit tūkstoši eiro),

apbūves noteiktā vērtība ir **1 070 000 EUR** (viens miljons septiņdesmit tūkstoši eiro).

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485, arvids@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	4
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	6
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	6
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	6
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	7
2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	8
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	10
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	10
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	15
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	15
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	15
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	16
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	16
4.2. TIRGUS ANALĪZE	16
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	18
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	20
4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	23
4.6. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	24
5. SLĒDZIENS.....	26
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	27
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	28

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Ēku stāvu plānu kopijas	- 6 lapas;
3. pielikums	Tehniskā atzinuma kopijas	- 3 lapas;
4. pielikums	Energosertifikāta kopija	- 1 lapa;
5. pielikums	Zemes plāns	- 1 lapa;
6. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 27 lapas;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Rīgā, Krīvu ielā 11, novērtēšanu 2024. gada 23. septembrī. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma mantiskā ieguldījuma (tirgus) vērtība, iesniegšanai LV Uzņēmumu reģistrā.

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 **tīrais ieņēmums**.

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

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

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

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 0100 115 0309) ar kopējo platību 5 759 m² un uz tā esošā apbūve – institūts (kad.apz. 0100 115 0309 002) ar kopējo platību 7 283,3 m², institūts (kad.apz. 0100 115 0309 012) ar kopējo platību 1 441,0 m² un piebūve (kad.apz. 0100 115 0309 015) ar kopējo platību 18,6 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistīts, Rīgā, Krīvu ielā 11.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij Ekonomikas ministrijas personā. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000518078, īpašuma kadastra nr. 0100 115 0309 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

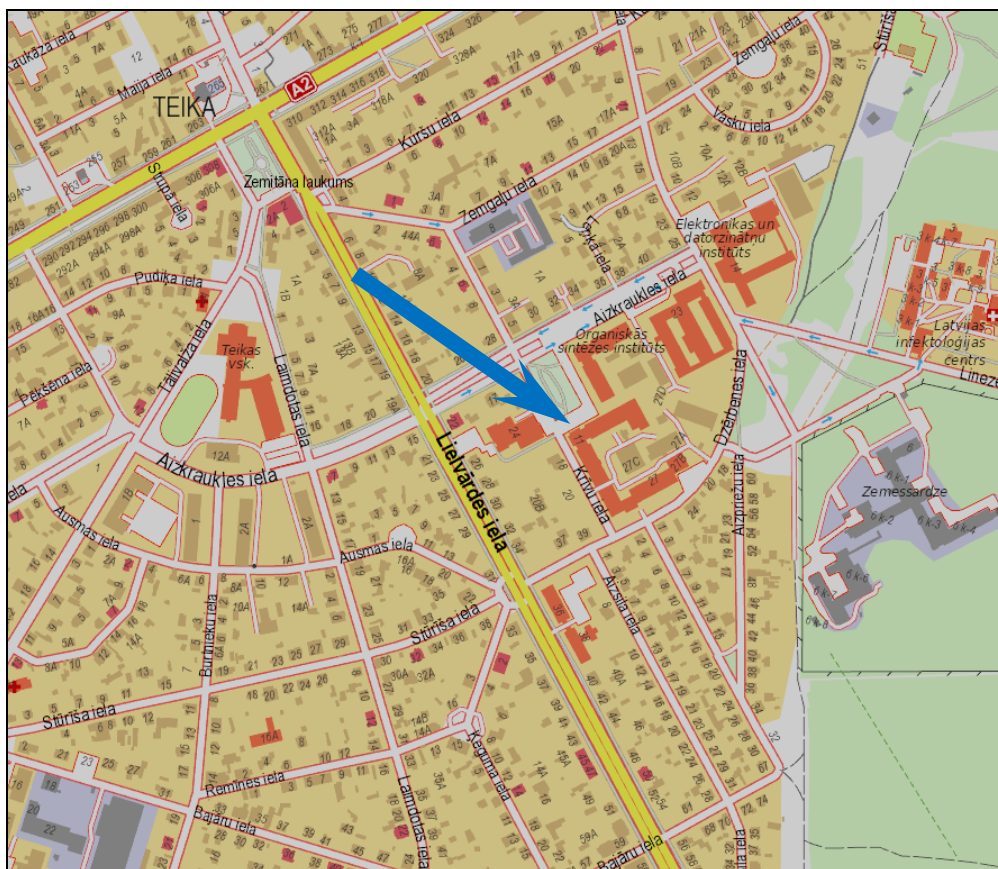
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

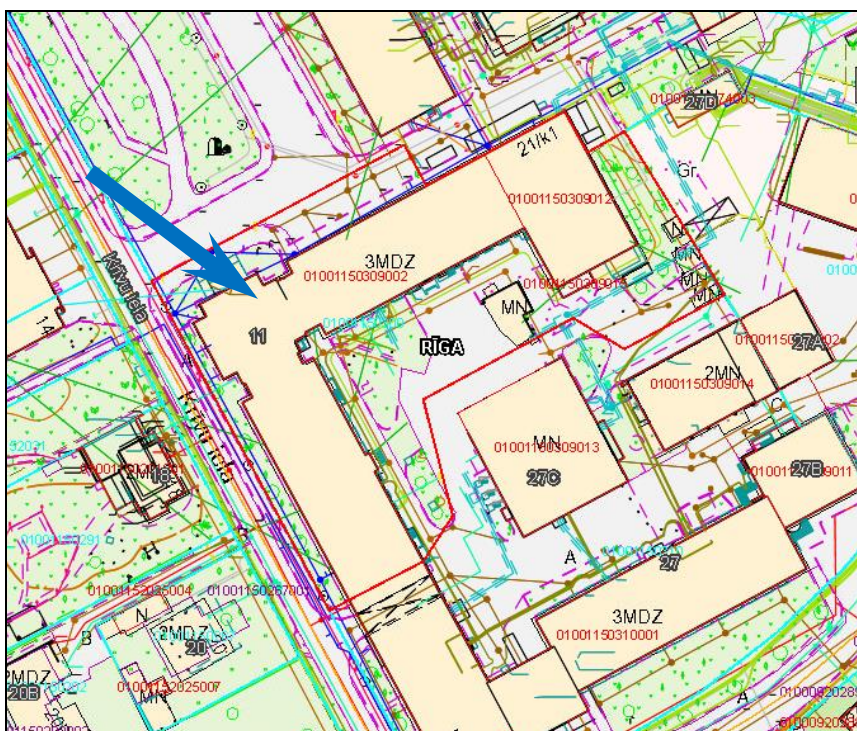
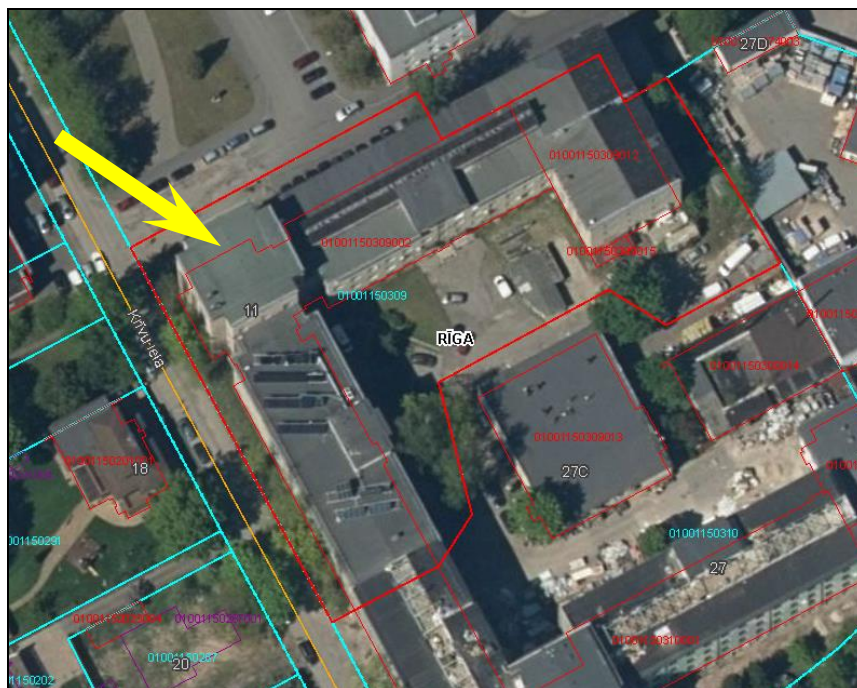
Vērtējamais īpašums atrodas Rīgas pilsētas Teikā, Krīvu ielas malā, kvartāla daļā starp Krīvu, Aizkraukles un Dzērbenes ielām. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietotas dzīvojamās ēkas, komerciālas nozīmes apbūve un citi dažāda izmantošanas veida īpašumi. Kopumā teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

Pieklūšana pie īpašuma iespējama no Krīvu ielas. Pie Objekta esošās ielas ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ielās uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennakts laikā tās tiek apgaismotas. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama vērtējamā īpašuma pagalmā vai autostāvvietās tuvākajā apkārtnē. Gar īpašumu, pa Krīvu ielu ir 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 ir laba.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



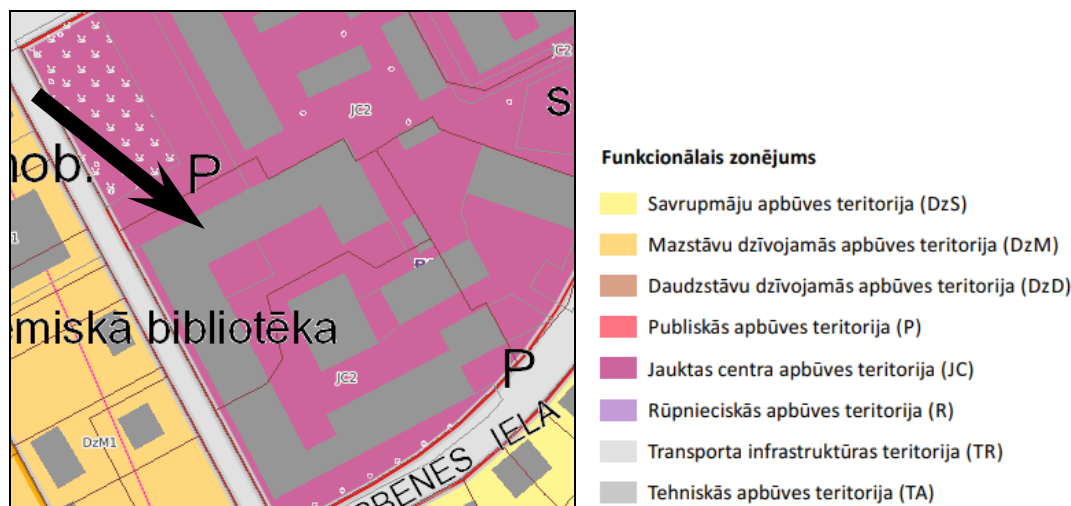


2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība: 5 759 m² (saskaņā ar kadastru);
 forma: neregulāra;
 reljefs: līdzens;
 nožogojums: daļēji esošo ēku apbūve, daļēji bez nožogojuma.

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



2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir iesniegtas ēku stāvu plānu kopijas un VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Institūts (kad.apz. 0100 115 0309 002)

Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	2 185,4	m ²
Būvtilpums:	35 778,0	m ³
Kopējā platība:	7 283,3	m ²
Stāvu skaits:	5	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1962.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ailes:	logi – koka un PVC; ārdurvis – koka un metāla; iekšdurvis – koka un atvieglinātas konstrukcijas	daļēji apmierinošs
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	apmierinošs
Inženiertīkli		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Gāze:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	piespiedu un dabiskā	
Plānojums		
Ēkā ir izvietotas izglītības telpas – kabineti, mācību klases, zāles, laboratorijas, virtuves telpas, darbnīcas, sanmezgli, gaiteni, kāpņu telpas un palīgtelpas. Telpu griestu augstums no ~ 3,6 līdz 6,7 m, pagrabstāvā griestu augstums 3,3 m, lifta telpā 15 m. Tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves – izbūvētas starpsienas un durvju ailes, iebūvēti papildu gaisa ventilācijas inženiertīkli.		
Telpu apdare		
Telpu iekšējā apdare ir dažāda. Atsevišķos kabinetos ir veikts vienkāršs kosmētiskais remonts, atsevišķas telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī, atsevišķas telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Kopumā iekšējā apdare ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Institūts (kad.apz. 0100 115 0309 012)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	587,8	m ²
Būvtilpums:	8 717,0	m ³
Kopējā platība:	1 441,0	m ²
Stāvu skaits:	3	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1968.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ailes:	logi – koka un PVC; ārdurvis – koka un metāla; iekšdurvis – koka un atvieglinātas konstrukcijas	daļēji apmierinošs
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Gāze:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	piespiedu un dabiskā	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietotas izglītības telpas – kabineti, mācību klases, laboratorijas, darbnīcas, sanmezgli, gaiteni, kāpņu telpas un palīgtelpas. Telpu griestu augstums no ~ 3,3 līdz 10,2 m, pagrabstāvā griestu augstums 3,3 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Telpu iekšējā apdare ir dažāda. Atsevišķos kabinetos ir veikts vienkāršs kosmētiskais remonts, atsevišķas telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī, atsevišķas telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Kopumā iekšējā apdare ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Piebūve (kad.apz. 0100 115 0309 015)

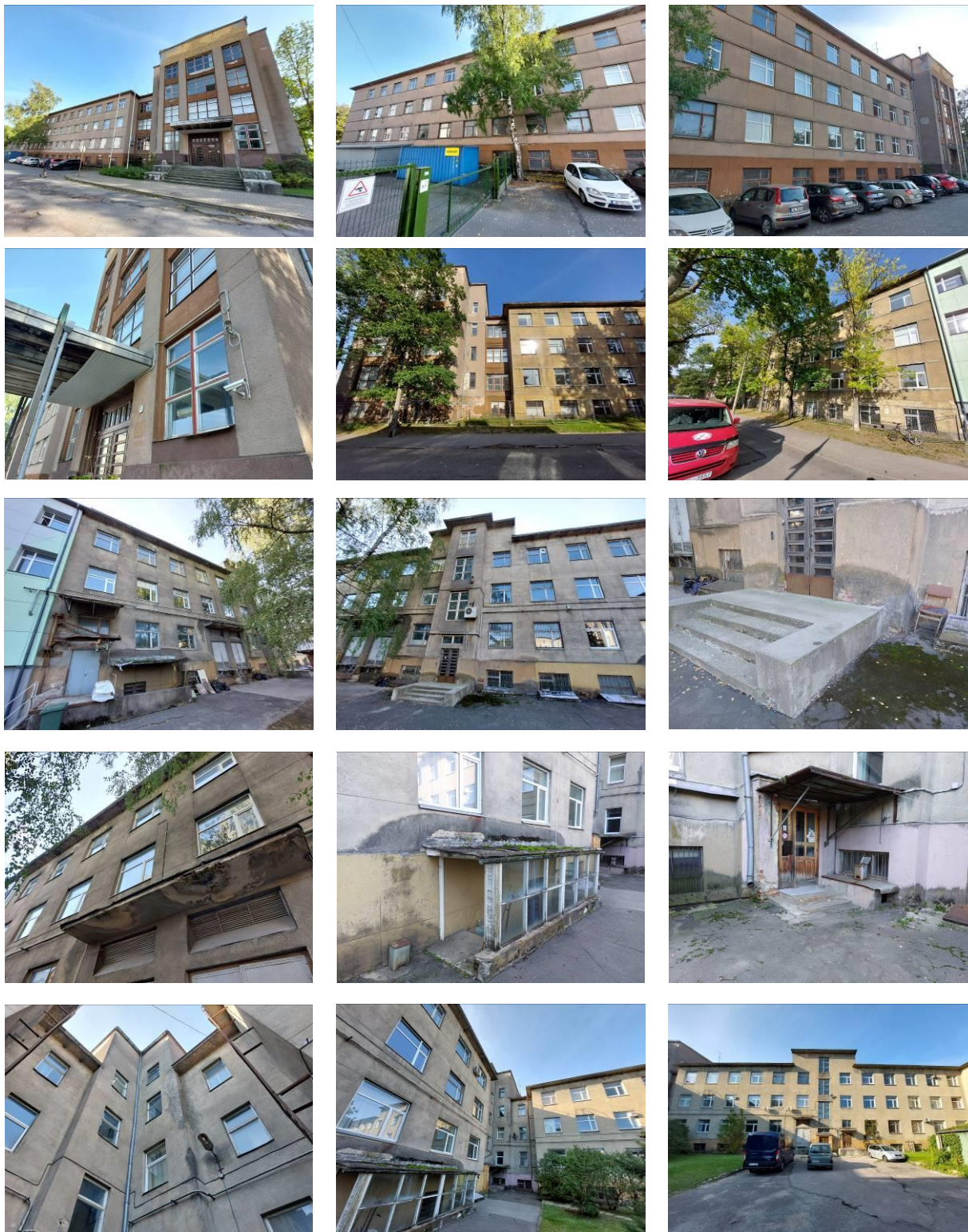
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	18,6	m ²
Būvtilpums:	45,0	m ³
Kopējā platība:	18,6	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1968.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka	daļēji apmierinošs
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietota viena telpa, griestu augstums ~ 2,2 m.		

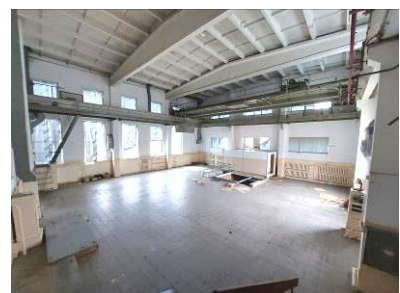
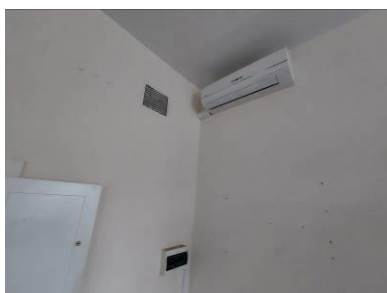
Saskaņā ar iesniegto ēkas nr.002 tehnisko atzinumu, celtnes tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs. Tika konstatēti atsevišķu konstruktīvo elementu, iekšējās un ārējās apdares, atsevišķu logu aiļu un durvju bojājumi, mitruma radītie bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

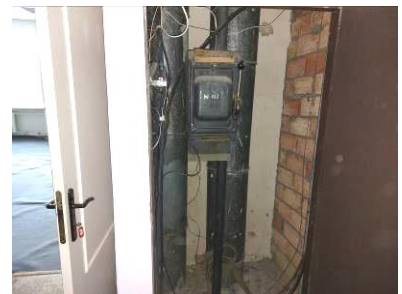
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekts apskates brīdī netika izmantots. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 23. septembrī.

2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI











3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

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

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

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Rīgas pilsētas Teikā;
- daļēji telpās, gaitējos un sanmezglos veikts kosmētiskais remonts;
- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- asfaltētas piebraucamās ielas.

Negatīvie:

- nepieciešami ieguldījumi ēku remontdarbu veikšanai un pārbūvju saskaņošanai;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jārēķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

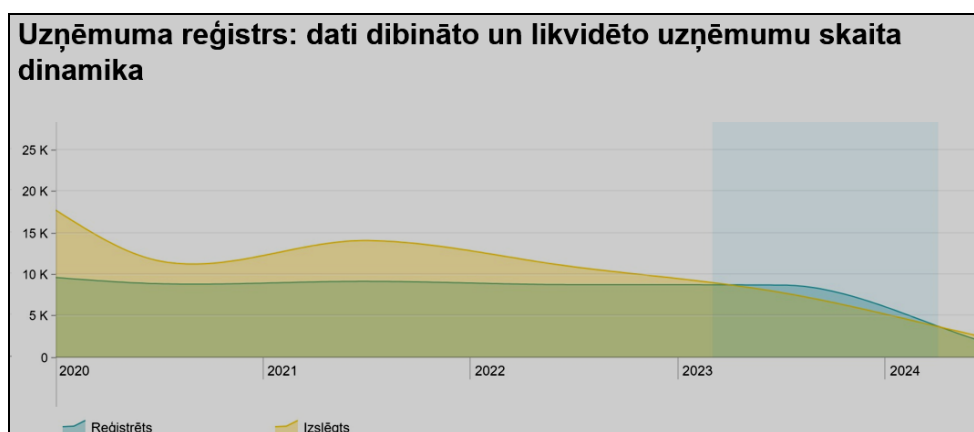
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

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

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar komerciālas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu Rīgas pilsētas Teikā un blakus esošajos rajonos.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, 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.



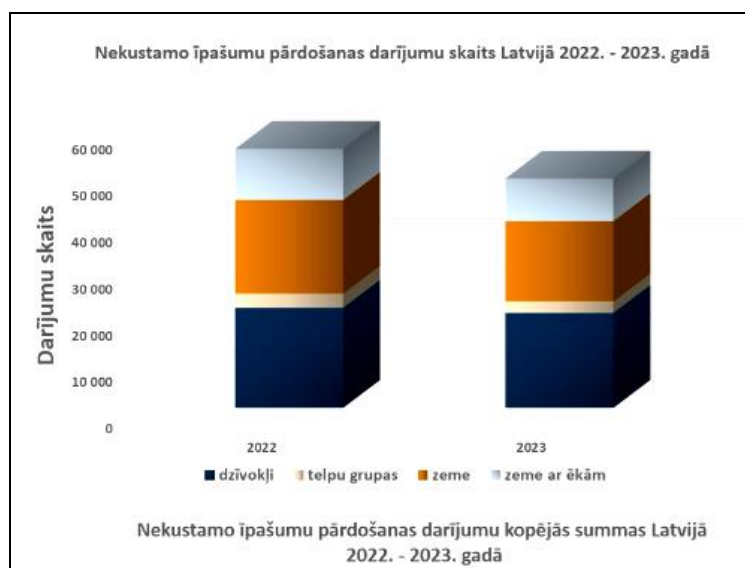
Avots: Arco Real Estate

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2024. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gada otrajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gada pirmajā pusē.

Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav īpaši aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinot ar būvzīmaksām, 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 60-80% 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. Tirgum sensitīvi reaģējot uz norisēm pasaulē, īpaši uz procentu likmju kāpumu un ģeopolitisko nenoteiktību, lielo darījumu īpatsvars sarūk, kas redzams gan pēc darījumu skaita, gan kopējās investoru pārliecības un intereses indeksa rādītājiem.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Avots: [Immostate](#)

Šobrīd Latvijas pilsētās salīdzinoši pieprasītas ir gan renovētas “padomju laikos” celtas komerciālas nozīmes ēkas cenu kategorijā no 100 – 400 EUR/m², gan arī 10-20 gadus atpakaļ uzbūvētas ēkas cenu kategorijā virs 400 EUR/m². Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komercplatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – gan daļēji apmierinošā, gan labā tehniskā stāvoklī esošu “padomju laiku” komerciālas un publiskas nozīmes ēku Rīgas pilsētas Teikas un blakus esošajos rajonos analīzi, tika secināts, ka piedāvājums ir ierobežots, pārsvarā tiek piedāvātas “padomju laiku” celtnes, piedāvājumu cenas ir robežās no 600 000 EUR (vidēji lielas ēkas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, apmierinošs novietojums) līdz 1 500 000 EUR (optimālas platības ēkas labā tehniskā stāvoklī, labās vietās), jeb aptuveni no 170 EUR/m² līdz 500 EUR/m².

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 500 000 EUR (salīdzinoši nelielas ēkas apmierinošās vietās) līdz ~ 1 500 000 EUR (vidēji lielas ēkas labās vietās) jeb no 250 – 400 EUR/m². Lielākas cenas par 1 500 000 EUR ir īpašumiem ar salīdzinoši plašām ēkām daļēji labā vai labā tehniskā stāvoklī, ar funkcionāli izdevīgu plānojumu.

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 – lielas platības apmierinošā vai daļēji labā tehniskā stāvoklī esošu komercietelpu nomas maksu Rīgas pilsētas Teikas un blakus esošajos rajonos analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 2,0 EUR/m² – 3,0 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

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, Zelļu ielā 25, 27*. Īpašuma sastāvā ietilpst skolas/universitātes ēkas. Ēku kopējā platība 10 532,2 m² (platība bez pagraba telpām – 8 540,6 m²), zemes gabals nav īpašumā. Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 04.2024. par 3 010 000 EUR.
2. īpašums *Inčukalna ielā 2, Mežaparkā, Rīgā*. Īpašuma sastāvā ietilpst publiskas nozīmes ēka (skola). Ēkas kopējā platība 2 667,0 m² (platība bez pagraba telpām – 2 553,0 m²), zemes gabala platība 4 787 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2021. par 1 040 000 EUR.
3. īpašums *Ezermalas ielā 6 k-3, Mežaparkā, Rīgā*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 2 987,9 m² (platība bez pagraba telpām – 2 517,5 m²), zemes gabala platība 4 486 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 12.2022. par 670 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



4. Īpašums Čiekurkalna 7. šķērslinijā 7A, Čiekurkalnā, Rīgā. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 5 165,3 m² (platība bez pagraba telpām – 4 132,8 m²), zemes gabala platība 9 325 m². Apbūve kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 09.2021. par 1 026 000 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	Salīdzināmais objekts nr.4
	Krīvu iela 11, Teika, Rīga	Zellu iela 25, 27, Rīga	Inčukalna iela 2, Mežaparks, Rīga	Ezermalas iela 6 k-3, Mežaparks, Rīga	Čiekurkalna 7. šķērslinija 7A, Čiekurkalns, Rīga
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	3 010 000	1 040 000	670 000	1 026 000
Darījuma laiks		04.2024.	03.2021.	12.2022.	09.2021.
Zemes platība, m ²	5759	nav	4787	4486	9325
Ēku kopplatība (bez pagraba telpām), m²	6932,4	8540,6	2553,0	2517,5	4132,8
Pagraba telpu platība, m²	1810,5	1991,6	114,0	470,4	1032,5
Lietošanas mērķis	publiskas nozīmes ēka (institūts)	skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas	publiskas nozīmes ēka (skola)	administratīvā ēka	administratīvā ēka
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji labs	daļēji labs	daļēji labs	daļēji apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	352	407	266	248
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 352	EUR 407	EUR 266	EUR 248
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 352	EUR 407	EUR 266	EUR 248
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 352	EUR 407	EUR 266	EUR 248
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		labāks	-10%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 317	EUR 407	EUR 266	EUR 285
5. Ēku platība		lielāka	5%	mazāka	-20%
		EUR 333	EUR 326	EUR 213	EUR 251
6. Zemes platība, īpašumtiesības		nav	10%	mazāka	3%
		EUR 366	EUR 336	EUR 219	EUR 239
7. Ēku konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 366	EUR 336	EUR 219	EUR 239
8. Ēku tehniskais stāvoklis		labāks	-15%	labāks	-10%
		EUR 311	EUR 302	EUR 197	EUR 239
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 311	EUR 302	EUR 197	EUR 239
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 311	EUR 302	EUR 197	EUR 239

11. Ēku uzlabojumi:							
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	slīktāks	10%	slīktāks	8%	slīktāks
- teritorijas labiekārtojums asfaltēti laukumi)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		10%		8%	
		EUR 311		EUR 332		EUR 213	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		-12%		-18%		-20%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 41		-EUR 75		-EUR 53	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 2 659 561		EUR 848 390		EUR 536 622	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:							
- citi apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 2 659 561		EUR 848 390		EUR 536 622	
Koriģētā 1 m ² cena		EUR 311		EUR 332		EUR 213	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,1		0,3		0,3	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 270					
Noteiktā vērtība		EUR 1 871 493					
Pārbūvju saskaņošanas, īpašuma lietošanas veida maiņas un izmaiņu reģistrēšanas ZG izmaksas		EUR 30 000					
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 1 841 493					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1 841 493.

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 ēkas var izmantot komerciālas nozīmes vajadzībām.

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, par Objekta lietošanu nav noslēgti nomas līgumi. Īpašums ilgstoši netiek izmantots.

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma visiespējamāko 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.

Nemot vērā pieejamo informāciju, vērtētāji nosaka 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	Krīvu iela 11, Teika, Rīga	Brīvības gatve 214B, Teika, Rīga	Bērzaunes iela 7, VEF rajons, Rīga	Raunas iela 64, Purvciems, Rīga
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Raksturojums	komerciālas nozīmes telpas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī	komerciālas nozīmes telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī	komerciālas nozīmes telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī	komerciālas nozīmes telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nomas maksa, EUR		3 888,0	1 779,0	412,0
Iznomājamo telpu kopplatība, m ²	6 205,5	1 944,0	592,5	192,0
Telpu platības 1 m ² noma, EUR		2,0	3,0	2,15
Nomu ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, nomas maksu izmaiņas laikā u.c.)		0%	0%	0%
		€ 0	€ 0	€ 0
2. Darījuma apstākļi (noma, piedāvājums)		0%	0%	0%
		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
3. Novietojums Rīgā		0%	0%	0%
		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
4. Novietojums kvartālā		0%	0%	20%
		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0

5. Inženierkomunikācijas (apkure, sanmezglī, piespiedu ventilācija)		0%	0%	0%
6. Funkcionālie parametri:		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
- telpu (ēku) lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- telpu platība		-5%	-10%	-15%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		-5%	-5%	-5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-10%	-15%	-20%
		-€ 0,2	-€ 0,45	-€ 0,43
Pārreķinu koeficients		-10%	-15%	0%
Pārreķinu korekcija		-€ 0,2	-€ 0,45	€ 0,0
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² koriģētā noma		€ 1,8	€ 2,55	€ 2,15
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 3 499	€ 1 512	€ 412
7. Citi faktori:				
- telpu remonta izmaksas		€ 0	€ 0	€ 0
- citi apstākļi		€ 0	€ 0	€ 0
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 3 499	€ 1 512	€ 412
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā noma		€ 1,8	€ 2,55	€ 2,15
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² nomas maksa, EUR	2,17			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā telpu visticamākā 1 m² tirgus nomas maksa ir ~ 2,2 EUR/m².

Komerctelpu īpašnieka uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšanas, kārtējo remontdarbu un menedžmenta izdevumi. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašuma plānveida remontdarbus un menedžmenta izmaksas parasti sedz Objekta īpašnieks. Pārējos maksājumus (nodoklis, apdrošināšana) parasti sedz nomnieki un īpašnieks proporcionāli brīvajai platībai.

Vērtētāji veica reālo 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, kas ir vidējs ekonomisks komercdarbības rādītājs Baltijas valstīs. Ņemot vērā apbūves tehnisko stāvokli un plānojamu, telpu nomas maksas pieaugums aprēķinu periodā tika prognozēts 4 un 8 gadā 5% apmērā. Tiek pieņemts, ka īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi pieaug ik pa 2 gadiem par ~ 3%.

Veicot vērtējamā Objekta diskonta likmes aprēķinus, tika izmantota kumulatīvā metode, saskaitot to veidojošās četras komponentes: bezriskā likmi kā aprēķina bāzi, pieskaitījumu (prēmiju) par riskiem, pieskaitījumu par naudas līdzekļu likviditātes samazināšanos un pieskaitījumu par investora ieguldījumu projekta vadībā (bezriskā likme + biznesa risks + likviditātes risks + investīciju vadība). Papildus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tika analizēta diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena. Ņemot vērā iepriekš minēto metožu analīzi un veicot diskonta likmes aprēķinus, diskonta likme investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni tika noteikta ~ 9,3%.

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par kapitalizācijas likmēm vērtētos un citos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos (vērtētāji, veicot kapitalizācijas likmes aprēķinus, analizēja informāciju par nesen notikušiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Rīgas pilsētas mikrorajonos, kuriem ir zināmi nomas maksas ieņēmumi un izdevumi (citos gadījumos izdevumi tika pieņemti, analizējot vidējos izdevumus līdzīga izmantošanas veida īpašumos). Kapitalizācijas likmes aprēķināšanai tika izmantota naudas plūsmu analīze par īpašumiem Rīgā, Brīvības ielā, Ieriķu ielā, Rēznas ielā un citos īpašumos, kur kapitalizācijas likmes tika noteiktas robežās no 8,2% līdz 10,2%). Nosakot kapitalizācijas likmi reversijas aprēķināšanai, tika ņemti vērā vairāki būtiskākie faktori, kā iespējamais zemes tirgus vērtības pieaugums, apbūves nolietošanās, inflācija, pārdevuma izmaksas. Ņemot vērā iepriekš minēto, kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tika noteikta 8,5%, jo tika ņemta vērā pastāvīgi augošā inflācija, zemes tirgus vērtības pieaugums, kā arī apbūves nolietošanās.

Veicot aprēķinus, tika prognozēts, ka telpu noslogojums sākotnēji būs ~ 30%, savukārt līdz aprēķinu perioda beigām noslogojums pakāpeniski sasniegs 85%.

Komerctelpu nemainīgos uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšanas izdevumi, kā arī un menedžmenta un uzturēšanas izdevumi. Ņemot vērā iepriekš minēto, tika noteikti prognozētie īpašnieka izdevumi pirmajā gadā 80 461 EUR (ņemot vērā pārbūvju saskaņošanas, īpašuma lietošanas veida maiņas un izmaņu reģistrēšanas ZG izmaksas).

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%
Ēku iznomājamā platība (bez pagraba, tehniskajām un kāpņu telpām)		6205,5	6205,5	6205,5	6205,5	6205,5	6205,5	6205,5	6205,5
Nomas maksa, EUR/m ²		2,20	2,20	2,20	2,31	2,31	2,31	2,31	2,43
Gada potenciālais ieņēmums		163825	163825	163825	172016	172016	172016	172016	180617
Noslogojums, %		30%	40%	50%	60%	70%	75%	80%	85%
Gada reālais ieņēmums		49148	65530	81913	103210	120412	129012	137613	153525
Izdevumi, EUR									
Kopējie izdevumi, EUR									
NĪ nodoklis		15310	15310	15769	15769	15769	15769	15769	15769
Apdrošināšanas izmaksas		800	824	824	849	849	874	874	900
Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā		2,60	2,60	2,67	2,68	2,68	2,68	2,68	2,69
Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi		11277	9680	8297	6647	4985	4161	3329	2500
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi		21719	18617	15514	12411	9308	7757	6206	4654
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		13865	14281	14281	14709	14709	15150	15150	15605
Menedžmenta izmaksas		3600	3708	3708	3819	3819	3934	3934	4052
Pārbūvju saskaņošanas, īpašuma lietošanas veida maiņas un izmaņu reģistrēšanas ZG izmaksas		30000							
Kopā		80461	46286	41799	37587	32822	31002	28618	26811
Naudas plūsma, EUR		-31313	19245	40114	65623	87590	98010	108995	126713
Diskonta likme		9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%
Reversija, EUR									1490745
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		-28649	16109	30721	45981	56150	57485	58488	62210
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									731884
Īpašuma šodienas tirgus vērtība, EUR	1 030 378								

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 1 030 378.

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 koeficienti pieņemti līdzvērtīgi.

Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svara koeficienti: ienākumu pieejai – 0.5, tirgus pieejai – 0.5. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā.

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svara koeficients	Noteiktā vērtība, EUR
Ienākumu pieeja	1 030 378	0,5	515 189
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	1 841 493	0,5	920 746
Galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība, EUR			1 435 935

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 400 000**.

4.6. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus pieejas pielietojšanas 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 vērtības noteikšana.

Zemes gabala 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	
	Krīvu iela 11, Teika, Rīga	Lielvārdes iela 132, Rīga (kad.nr. 01000711413)		Franča Trasuna iela 17, Rīga (kad.nr. 01001180065)		Lielvārdes iela 24, Rīga (kad.nr. 01001150195)	
Zemes gabala platība, m²	5759	3713		3174		1088	
Pārdevuma cena, EUR		300000		189849		45000	
Darījuma laiks		03.2024.		07.2023.		10.2023.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		80,8		59,8		41,4	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 80,80		EUR 59,81		EUR 41,36	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 80,80		EUR 59,81		EUR 41,36	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 80,80		EUR 59,81		EUR 41,36	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 80,8		EUR 59,8		EUR 41,4	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-8%	mazāks	-9%	mazāks	-13%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	10%
- pieklūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk	-3%	labāk	-3%	labāk	-3%
- 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:			-11%		-12%		-6%
		EUR 71,9		EUR 52,6		EUR 38,9	
Pārrēķinu koeficients		-11%		-12%		-6%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 8,9		-EUR 7,2		-EUR 2,5	
Salīdzināmo zemju kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 71,9		EUR 52,6		EUR 38,9	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 267 000		EUR 167 067		EUR 42 300	
6. Citi faktori:							
- citi apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 267 000		EUR 167 067		EUR 42 300	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		71,9		52,6		38,9	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4		0,4		0,2	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 57,59					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 331 684					

Tādējādi noteiktā zemes gabala noteiktā tirgus vērtība (noapaļojot) ir **330 000 EUR**.

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) noteiktās vērtības noteikšana	
	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala noteiktā vērtība	330 000
Apbūves noteiktā vērtība	1 070 000
Kopā:	1 400 000

- zemes gabala noteiktā vērtība (noapaļojot): **330 000 EUR**;

- apbūves noteiktā vērtība (noapaļojot): **1 070 000 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Rīgā, Krīvu ielā 11, ar kad.nr. 0100 115 0309, novērtējumu, ir noteikta:

mantiskā ieguldījuma vērtība, kas 2024. gada 23. septembrī ir
1 400 000 EUR (viens miljons četri simti tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **330 000 EUR** (trīs simti trīsdesmit tūkstoši eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **1 070 000 EUR** (viens miljons septiņdesmit 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

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 apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, 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 jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicērbu un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- mēs esam veikuši vērtētā īpašuma apskati klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000518078

Kadastra numurs: 01001150309

Krīvu iela 11, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01001150309).		6710 m ²
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 01001150309002).		
1.3. Būve (kadastra apzīmējums 01001150309012).		
1.4. Būve (kadastra apzīmējums 01001150309015). <i>Žurn. Nr. 300003389143, lēmums 25.03.2013., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Izglītības un zinātnes ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000022399 personā.	1	
1.2. Pamats: 2010.gada 10.novembra Ministru kabineta rīkojums Nr.648, 2013.gada 11.februāra Izglītības un zinātnes ministrijas uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.01-26/28, 2013.gada 15.marta Izglītības un zinātnes ministrijas izziņa par ēku atrašanos bilancē Nr.01-26/45, 2011.gada 22.jūnija zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003389143, lēmums 25.03.2013., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>		
2.1. Persona: Latvijas valsts, Izglītības un zinātnes ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000022399 personā.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Ekonomikas ministrijas, reģistrācijas kods 90000086008, personā.	1	
2.3. Pamats: Ministru kabineta 2017.gada 7.novembra rīkojums Nr.640. <i>Žurn. Nr. 300004545899, lēmums 16.02.2018., tiesnese Smaida Grava</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Nostiprināta nomas tiesība uz zemes gabala (ar kadastra apzīmējumu 01001150309) daļu - 223 m ² platībā. Nomas termiņš: 63 mēneši. Nomnieks: Latvijas Organiskās sintēzes institūts, reģ. nr. 90002111653. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005551304)</i>	223 m ²
1.2. Pamats: 2015.gada 21.septembra līgums par nekustamā īpašuma nomu Nr.40/4-14-07. <i>Žurn. Nr. 300003991526, lēmums 03.12.2015., tiesnese Ieva Zabarovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005551304)</i>	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2 (žurnāla Nr.300003991526, 25.11.2015). Pamats: 2022.gada 21.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.6-10/2022/998N. <i>Žurn. Nr. 300005551304, lēmums 24.02.2022., tiesnese Gita Līlo</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Arvīds Badūns. Pieprasījums izdarīts 07.11.2023. 9:53:27.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

Būves tehniskās apsekošanas atzinums



FIZIKĀLĀS ĒNERĢĒTIKAS INSTITŪTS

PASŪTĪTĀJS:
Fizikālās enerģētikas institūts

IZPILDĪTĀJS:
SIA „BŪVKONSULTANTS”
Reģ. Nr. 40003473086
Juridiskā adrese: Palangas iela 8-2, Rīga, LV-1055
Biroja adrese: Cēsu iela 31, korp.3, 7. ieeja, 5.st.
Rīga, LV-1012

Rīgā 2016. gada janvāris



18.01.2016

INSTITŪTS
Aizkraukles iela 21, k-1, Rīga, Latvija

7. kāpņu



SIA „Būvkonsultants”, Reģ. Nr. 40003473086, Adrese: Cēsu iela 31, (III korpuss, 7. kāpņu
telpa, 5. stāvs), Rīga, LV-1012 tālr. +371 67843771; fakss 67803344

www.buvkonsultants.lv

Tehniskās apsekošanas atzinums

Institūts, kadastra Nr. 010001150309002, Aizkraukles iela 21, k-1, Rīga, Latvija
(būves nosaukums, zemes vienības kadastra numurs un adrese)

Fizikālās enerģētikas institūts
Ilguma Nr. 16/13 no 11.01.2016.
(pasūtītājs, ilguma datums un numurs)

Veikti institūta ēkas Aizkraukles ielā 21, k-1, Rīgā (turpmāk tekstā – Objekts) tehnisko apsekošanu
un sastādīt tehniskās apsekošanas atzinumu atbilstoši Ministru kabineta 01.07.2015. noteikumu
Nr. 337 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana"
prasībām, t.sk.:

1.1. Objekta tehniskā stāvokļa novērtējums:

- 1.1.1. Pieņemamās projekta tehniskās dokumentācijas izpēte.
- 1.1.2. Objekta vizuālā apskate.
- 1.1.3. Foto fiksāciju veikšana un konstrukciju stāvokļa noteikšana.

1.2. Tehniskās apsekošanas atzinums

- 1.2.1. Fotofiksācija.
- 1.2.2. Objekta norobežojošo konstrukciju, ailu aizpildījuma un vispārējā tehniskā
stāvokļa fiksācija.
- 1.2.3. Secinājumi un ieteikumi Objekta drošai ekspluatācijai.
(apsekošanas uzdevums)

ja

apsekošanu
noteikumu
apsekošana"

ējā tehniskā

6. Kopsavilkums**Secinājumi un ieteikumi**

(Apstākļi, kuriem pievēršama īpaša vērība būvprojektēšanā vai renovācijas, rekonstrukcijas vai restaurācijas darbu veikšanā. Nepieciešamie pasākumi (renovācija, rekonstrukcija, restaurācija) būves turpmākās ekspluatācijas nodrošināšanai, galvenie veicamie darbi)

Analizējot tehniskās apsekošanas rezultātus, noskaidrots, ka apsekotās būves konstrukcijas, kā arī būve kopumā, daļēji atbilst Būvniecības likuma noteiktajiem nosacījumiem, un ir derīga turpmākajai ekspluatācijai. Defekti un bojājumi, kas bīstami pazeminātu atsevišķu konstrukciju mehānisko stiprību nav konstatēti. Starpstāvu pārsegums ir apmierinošā stāvoklī un tā deformācijas nepārsniedz normatīvi noteikto robežlielumu $[f]=1/200l$. Ēkas iekšējie inženiertīkli ir morāli un fiziski novecojuši, tos nepieciešams rekonstruēt.

1. Jānosiltina ārsienas un cokols ēkai;
2. Jārenovē jumta segumu un jumta siltinājumu;
3. Jānosiltina pagrabstāva grīdas uz grunts;
4. Jāatjauno pamatu un pagraba sienu hidroizolācija;
5. Jānomaina koka rāmju logi;
6. Jāizbūvē ēkas ventilācijas sistēma ar rekuperatoru;
7. Jāizbūvē ēkas lietussūknis notekssistēmā;
8. Jāatjauno ēkas cokola apmale;
9. Jāveic ieejas jumtiņu atjaunošana vai uzstādīšana no jauna;
10. Lokāli fasādē jānovērš mitruma radītie bojājumi.
11. Atklātās stiegras jāapstrādā ar pretkorozijas apstrādi un jāatjauno aizsargkārtas.
12. 1. stāva telpās Nr. 164., 161., 166., 156., 155., 155b., 157., 117., 118., 119, 2.stāva telpās 237., 273., 285., 264., 262., 257., 217., 219, 3.stāva telpās 362., 357., 354., 353., 350., 319. konstatēta apkures sistēmas nepietiekamība. Veikt apkures sistēmas uzlabojumus, lai nodrošinātu atbilstošu mikroklimatu.
13. 1.stāva 107.telpā nav uzstādīti apkures radiatori, kas var izraisīt stāvvadu aizsalšanu.

Pārbūves būvprojektu izstrādāt un saskaņot saskaņā ar Būvniecības likuma prasībām.

Tehniskā apsekošana veikta 2016. gada 14. janvārī

Arnis Saliņš sert. Nr. 20-7666

(izpildītāja paraksts un spiedogs (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs))

ĒKAS ENERGOSERTIFIKĀTS



REĢISTRĀCIJAS NUMURS **FEI-005 FEI K1**
DERĪGS LĪDZ 2026. GADA 29. JANVĀRIM

1. ĒKAS TIPS 1263 – Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
2. ADRESE Rīga, Rīga, Krīvu 11, LV-1006
3. ĒKAS DAĻA Fizikālās enerģētikas institūts
4. ĒKAS VAI TĀS DAĻAS KADASTRA APZĪMĒJUMS 01001150309002

5. ĒKAS ENERGOSERTIFICĒŠANAS NOLŪKS ☐ pārdošana, ☐ izīrēšana/iznomāšana,
☐ brīvprātīgi, ☒ valsts/pašvaldības publiska ēka

6. ĒKAS RAKSTUROJUMS

Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads 1962

Rekonstrukcijas/renovācijas gads -

Stāvu skaits 5 virszemes, 1 pazemes, ☐ mansards, ☐ jumta stāvs

Kopējā platība 7283.3 m² Aprēķina platība 6943.3 m²

8724,3 m²

7. ĒKAS ENERGOEFEKTIVITĀTES NOVĒRTĒJUMS

ATSAUCES
VĒRTĪBAS

ĒKAS KLAŠE

ĒKAS ENERGOEFEKTIVITĀTES RĀDĪTĀJI

A →
B →
C →
D →
E →
F →



kWh/m² gadā

C
86.3

Enerģijas patēriņa novērtējums:

kWh/m² gadā

- apkurei 82.8
- gāzes apkurei 3.5
- karstā ūdens sagatavošanai
- mehāniskajai ventilācijai
- apgaismojumam 17.1
- dzesēšanai

Patēriņš kopā

103.1

No atjaunojamiem energoresursiem
ēkā saražotā vai iegūtā enerģija

Koģenerācijā saražotā enerģija

Primārās enerģijas novērtējums

2456 m³/gadā

kg CO₂/m² gadā

Oglekļa dioksīda emisijas
novērtējums

22.2

8. ĒKAS ENERGOSERTIFIKĀTA IZDEVĒJS

Neatkarīgs eksperts

Namejs Zeltniš

Reģistrācijas numurs

Nr. EA2 – 0096

Firma

Datums* 2016.g. 29.1. Paraksts*

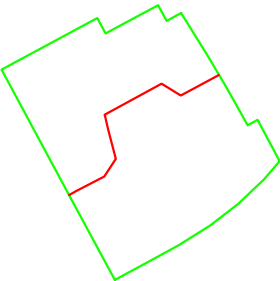
Piezīme. * Dokumenta rekvizītus "Datums" un "Paraksts" neaizpilda, ja dokuments sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.



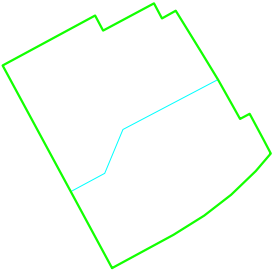
Koordinātu sistēma LKS92 TM
Mēroga koeficients: 0.999604

Esošās zemes vienības	
Kadastra apzīmējums	Platība
01001150309	0,6710 ha
01001150310	0,6273 ha
kopā	1,2983 ha

Projektētās teritorijas shēma
pēc zemes ierīcības projekta
izstrādes



Projektētās teritorijas shēma
pirms zemes ierīcības projekta
izstrādes



Apzīmējumi

01001150310	esošās zemes vienības kadastra apzīmējums
	esošās zemes vienības robeža ar robežpunktu
	zemes ierīcības projekta robeža
	projektēto zemes vienību robežas
	projektētās zemes vienības kadastra apzīmējums un platība
	nekustamā īpašuma apgrūtinājuma robeža
	zemes vienību robeža, kura tiks likvidēta
01001150310005	būves kadastra apzīmējums