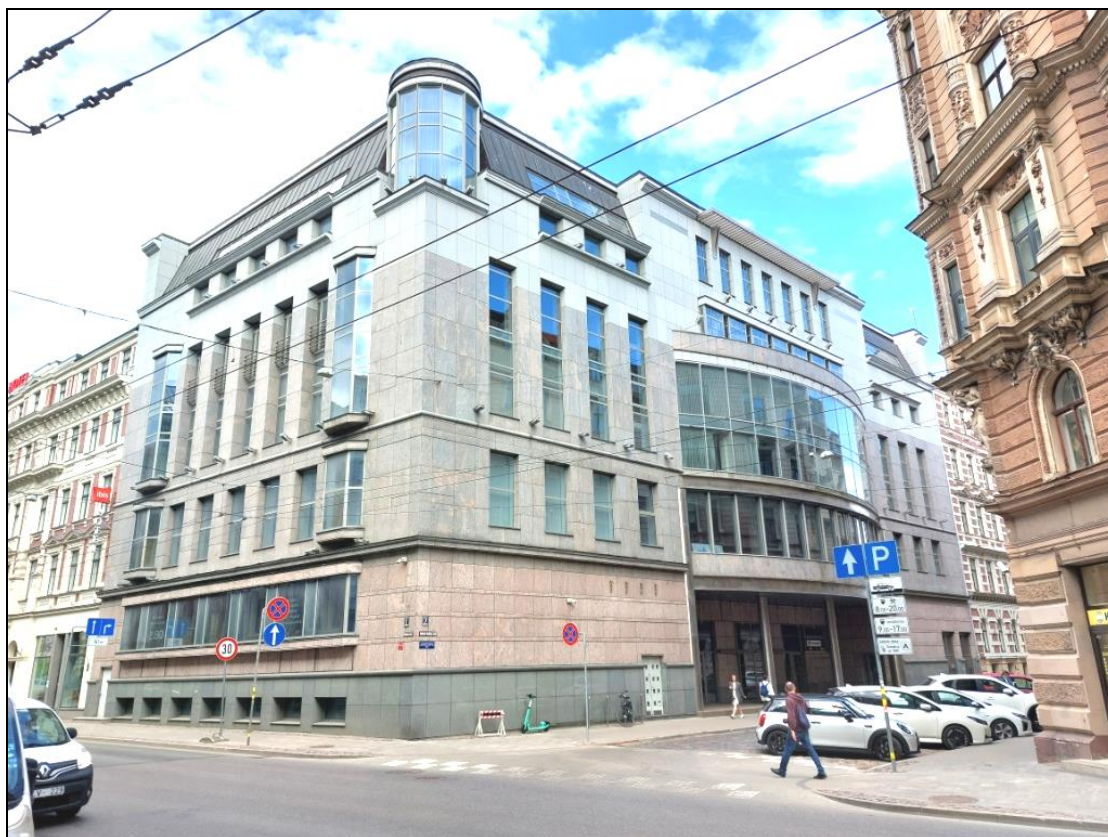


Nekustamo īpašumu –
zemesgabala un apbūves

Rīgā, Marijas ielā 7
(kad.nr. 0100 005 0016; 0100 505 0008)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”

Novērtējuma datums: 2024. gada 26. maijs

Rīgā, 2024. gada 2. jūnijā

Par nekustamo īpašumu – zemesgabala un apbūves

Rīgā, Marijas ielā 7, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamo īpašumu (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Īpašumu identifikācijas pazīmes:

Zemesgabala kadastra nr.:	0100 005 0016	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	7130
Apbūves kadastra nr.:	0100 505 0008	Rīgas pilsētas ZG nodalījums:	18033
Apbūve:	Maskavas kultūras un biznesa centra kadastra apzīmējums:	0100 005 0016 001	

Īpašumtiesības uz zemi:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Satiksmes ministrijas personā	Reģistrācijas numurs:	90000088687
------------	---	-----------------------	-------------

Īpašumtiesības uz apbūvi:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Satiksmes ministrijas personā	Reģistrācijas numurs:	90000088687
------------	---	-----------------------	-------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	966	Forma:	Taisnstūris.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, centralizētais ūdensvads, kanalizācijas sistēma, lietus ūdens kanalizācija, centralizētās apkures tīkli, fiksēto telefonsakaru tīkli.		
Piezīmes:	Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas Jauktas Centra apbūves teritorijā (JC8). Zemesgabals izvietots kvartāla daļā pie Marijas un Alfrēda Kalniņa ielu krustojuma.		
Citi apstākļi:	Praktiski viss zemes gabals ir apbūvēts, īpašumiem iespējams piekļūt no Alfrēda Kalniņa ielas puses.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Maskavas kultūras un biznesa centrs nr. 001:	1976.g., ēkai veikti atjaunošanas darbi 2002.g.	5 virszemes/ 1 pazemes	4 482.4 m ²	Labs, iekštelpu apdarei dabiskais nolietojums, nepieciešams veikt apdares atjaunošanu, daļēju inženiertīklu nomaiņu.
Nesaskaņotas pārbūves:	Netika konstatētas.			
Pašreizējā izmantošana:	Ēka apskates brīdī netika izmantota.			
Labākais izmantošanas veids:	Ēka iepriekš tika izmantota teātra izrāžu, kinoseansu un citi kultūras pasākumu vajadzībām.			
Citi apstākļi:	2024. gadā, motivējot to ar Latvijas drošību, Saeima 11. janvārī galīgajā lasījumā pieņēma likuma projektu par Maskavas Nama, Marijas ielā 7, Rīgā, pārņemšanu Latvijas valsts īpašumā.			

Apgrūtinājumi:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar zemesgrāmatu, zemesgabalam ar kad.nr. 0100 005 0016: - Atzīme: zemes gabals apgrūtināts ar telekomunikācijām, Rīgas elektrotīklu ievadu, a/s "Latvijas dzelzceļš" kultūras pili; Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu: - Rīgas elektrotīkliem piederošs ievads; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju; - arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminēkļa teritorija un objekti – 966 m² platībā; - valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminēkļu teritorija un objekti – 966 m² platībā; - kultūras pieminēkļu teritorija un objekti, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauti pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā – 966 m² platībā.
Piezīmes:	Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamiem nekustamajiem īpašumiem, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	26.05.2024.	Vērtējums sagatavots:	02.06.2024.
Piezīmes:	Īpašumi tika apskatīti īpašnieka pārstāvja klātbūtnē.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 26. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašumu iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par to labāko un efektīvāko izmantošanu.

Vērtējamo Objektu veido atsevišķos zemesgrāmatas nodaļījumos reģistrēti divi objekti (zemes īpašums un ēku īpašums), šajā atskaitē tiek pieņemts, ka vērtējamie nekustamie īpašumi tiek atsavināti kā viens veselums.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2024. gada 26. maijā ir
3 570 000 EUR (trīs miljoni pieci simti septiņdesmit tūkstoši eiro);
ko veido zemes gabala tirgus vērtība – **714 000 EUR;**
apbūves tirgus vērtība – **2 856 000 EUR.**

Katra atsevišķa īpašuma nosacītā tirgus vērtība nav uzskatāma par tā tirgus vērtību LVS 401:2013 standarta izpratnē.

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

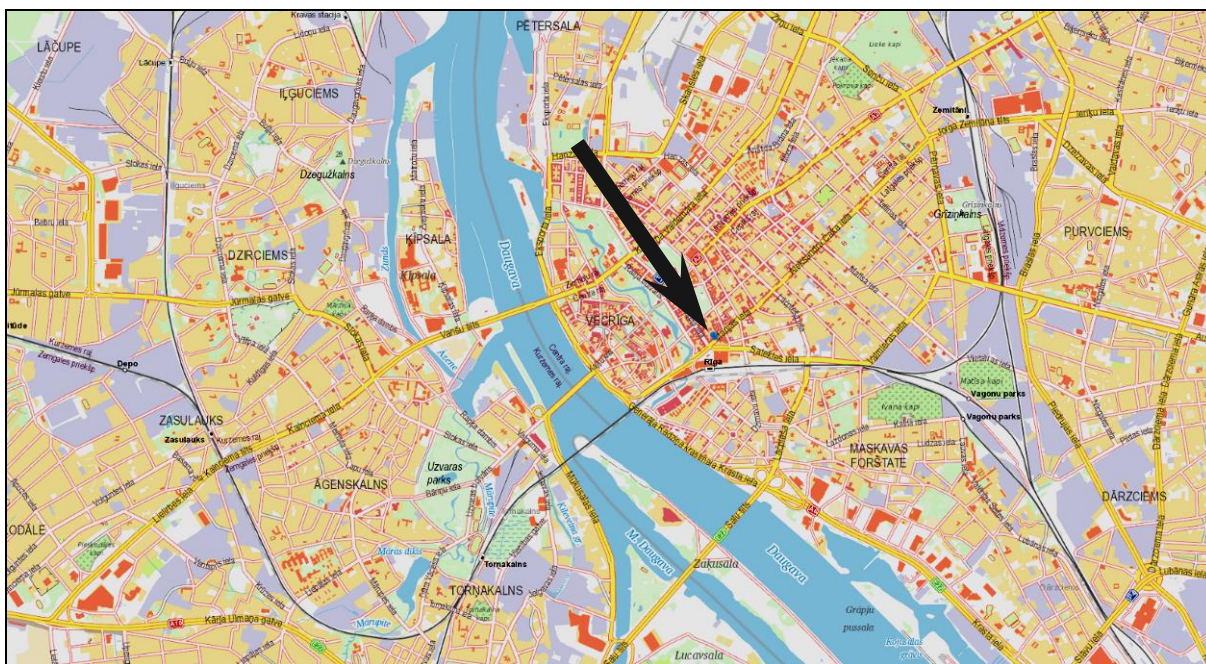
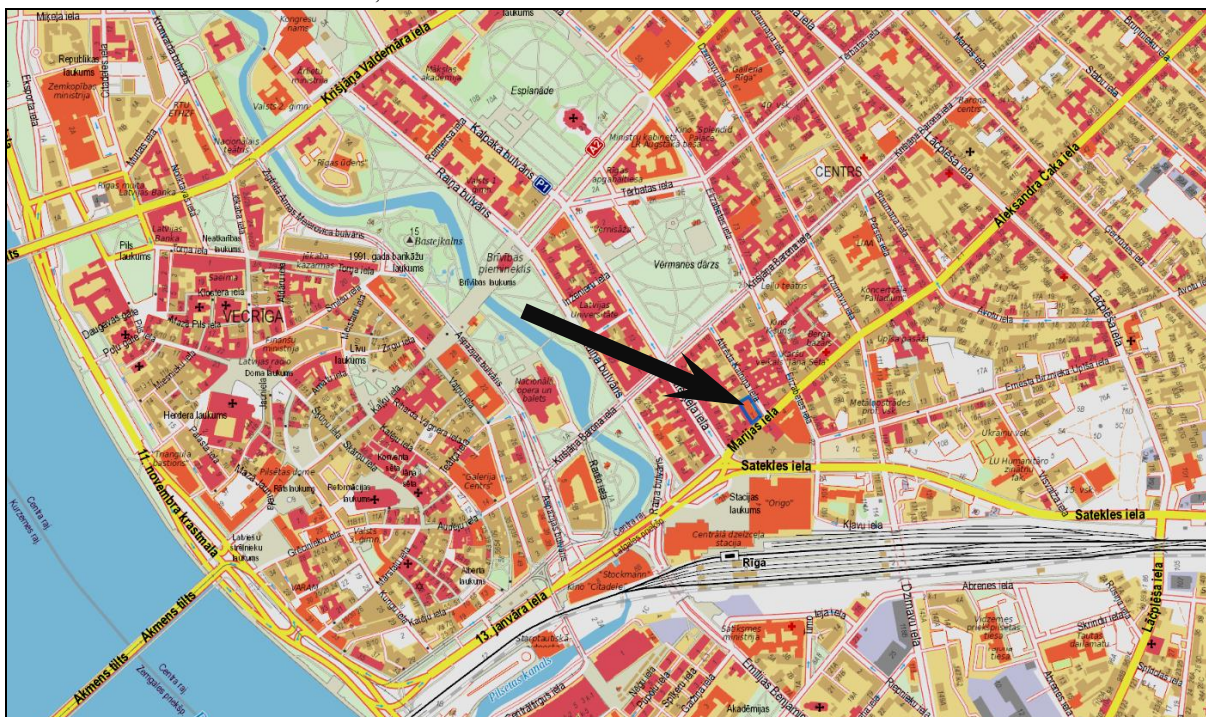
1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	8
2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU	11
2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
2.3. TIRGUS ANALĪZE	11
3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	13
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	13
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	14
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	14
4.2. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS.....	14
4.3. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS.....	14
4.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	16
4.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	17
5. SLĒDZIENS.....	18
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	20

PIELIKUMI

- | | | | |
|----|-----------|--|-------------|
| 1. | pielikums | Zemesgrāmatas nodalījumu izdrukas | - 4 lapas; |
| 2. | pielikums | Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas | - 18 lapas; |
| 3. | pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašumi atrodas Rīgas pilsētas centrā, kvartālā ko veido Marijas, Alfrēda Kalniņa, Kr.Barona un Merķeļa ielas, kvartāla daļā pie Marijas un Alfrēda Kalniņa ielu krustojuma.

Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido divu līdz sešu stāvu “pirmskara” daudzdzīvokļu dzīvojamie nami, Vērmanes dārzs, Latviešu biedrības nams, Nacionālā opera, Rīgas cirks, Stacijas laukums, izglītības iestādes, viesnīcas un dažādi tirdzniecības (t/c „Origo”; t/c „Centrs”) un pakalpojumu objekti, citāda sabiedriskā un darījumu rakstura apbūve. Apkārtnes apbūve samērā blīva, apkārtējās ielas labiekārtotas.

Vērtējamais Objekts atrodas Marijas un Alfrēda Kalniņa ielas apbūves pirmajā līnijā (tieši pie ielas). Marijas iela posmā gar vērtējamajiem īpašumiem ar asfalta segumu labā stāvoklī, savukārt Alfrēda Kalniņa iela

posmā gar vērtējamo īpašumu ar bruģakmens segumu labā stāvoklī. Gar ielu izbūvētas asfaltētas/bruģakmens seguma gājēju ietves, uzstādīti apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.

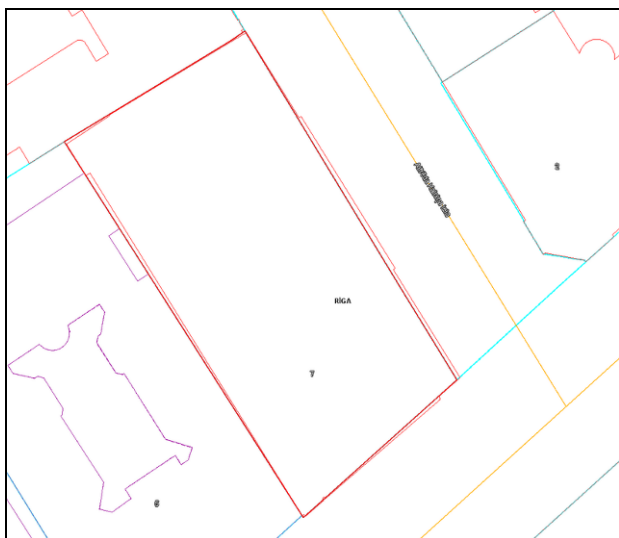
Transporta apstāšanās un stāvēšana Marijas ielā nav atļauta, Alfrēda Kalniņa ielas posmā, kurā atrodas vērtējamais Objekts, apstāšanās un stāvēšana ir atļauta. Automašīnas iespējams novietot arī vairākās apsargājamās maksas autostāvvietās 100-400 m attālumā no vērtējamā Objekta.

Marijas iela posmā gar vērtējamiem īpašumiem ir augstas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, kā arī intensīvas transporta un gājēju plūsmas ir pa netālu esošajām Kr.Barona un Merķeļa ielām. Sabiedriskā transporta nodrošinājums rajonā ir ļoti labs, to veido vairāku maršrutu tramvaju līnijas Kr.Barona ielā; autobusu un trolejbusu līnijas Merķeļa un Marijas ielās. Pieturvietas atrodas netālu, Merķeļa ielas pretējā pusē.

Lielākajā daļā apkārtnē ēku, kas atrodas ielu apbūves pirmajā joslā, ir iekārtoti dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, netālu atrodas vairākas izglītības (Rīgas 15. vidusskola, Mūzikas akadēmija, Latvijas Universitāte, Valsts 1. ģimnāzija, Latvijas Universitātes Biznesa, vadības un ekonomikas fakultāte u.c.) un medicīniskās aprūpes iestādes, kultūras un sporta objekti, citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti. Tādējādi sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamo īpašumu apkārtnē vērtējama kā ļoti laba. Īpašumu atrašanās vieta kopumā vērtējama kā izdevīga, pilsētas mērogā ar augstu prestižu.

1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

platība:	966 m ² ;
forma:	taisnstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nav, praktiski viss zemesgabals ir apbūvēts;
labiekārtojums:	gar ēku bruģakmens seguma gājēju ietves;
nožogojums:	nav, zemes gabala robežas sakrīt ar apbūvi;
pieejamie inženiertīkli:	saskaņā ar publiski pieejamo informāciju - centrālapkure, elektroapgāde, centralizēti ūdensapgādes tīkli, kanalizācijas sistēma, lietus kanalizācija;
uz zemes gabala esošā apbūve:	5-stāvu Maskavas kultūras un biznesa centrs ar kadastra apzīmējumu 0100 005 0016 001.



Zemesgabala izvietojuma shēma (avots:www.kadastrs.lv)

Zemes gabals atrodas ielas apbūves pirmajā līnijā, tā DA robeža piekļaujas Marijas ielai, ZA – Alfrēda Kalniņa ielai. No pārējām pusēm zemes gabala robežas gandrīz pilnībā sakrīt ar apbūvētiem zemesgabaliem, uz kuriem atrodas viesnīca Ibis Riga Centre, daudzstāvu dzīvokļu māja. Lielāko zemes gabala daļu aizņem apbūve, brīvo zemes gabala daļu aizņem neliels bruģakmens laukums. Esošais apbūves blīvums vērtējams kā augsts. Jaunas, neatkarīgas ēkas būvniecība uz zemes gabala nav iespējama, jo viss zemes gabals ir apbūvēts.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8)*. Saskaņā ar Rīgas pilsētas centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā, kur dzīvojamās funkcijas īpatsvars ir virs 20%. Saskaņā ar RVC Kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanas un attīstības plānu, ēkai nav noteikts kultūrvēsturiskās vērtības līmenis, tā atrodas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā (RVC AZ).

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst Maskavas kultūras un biznesa centrs (pašizklaides ēka) (kad.apz. 0100 005 0016 0011). Vērtētāju rīcībā ir izkopējumi no Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas 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:	4 482.4 m²	
Apbūves laukums:	970.5 m²	
Būvtilpums:	23 522,0 m²	
Stāvu skaits:	5 virszemes un 1 pazemes	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1976.g.; ēkai veikti atjaunošanas darbi 2002.g.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	monolīts dzelzsbetons	labs
Ārsienas:	monolīta dzelzsbetona karkasa konstrukcija	labs
Ārējā apdare	apmetums, krāsojums, dekoratīvi fasādes elementi	labs
Nesošās iekšsienas:	monolīta dzelzsbetona karkasa konstrukcija māla ķieģeli;	labs
Pārsegumi:	monolīta dzelzsbetona klājs;	labs
Kāpnes:	betona, ar koka margām;	labs
Ailes:	logi – alumīnija logu rāmji ar stikla paketēm; ārdurvis – alumīnija; iekšdurvis – koka, metāla;	labs
Jumts:	metāla loksnes.	labs
Inženiertīkli, aprīkojums		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	pilsētas	
Kanalizācija:	pilsētas	
Apkure:	centralizēta	
Ventilācija:	piespiedu	
Vājstrāvas tīkli:	apsardzes un ugunsdrošības signalizācija, videonovērošana	
Santehnika:	mūsdienīgas sanitārtehniskās iekārtas un aprīkojums	
Plānojums		
Ēkas visos stāvos ir izvietotas dažāda lieluma un dažādā tehniskā stāvoklī esošas administratīvās telpas, zāles, skatuve ar palīgtelpām. Ēka iepriekš tika izmantota pašizklaides pasākumu vajadzībām.		
Telpu apdare		
Grīdas:	linolejs, mīkstaais segums, parkets, sanmezglos flīzes	apmierinošs
Sienas:	krāsotas, dekoratīvu paneļu apdare, flīzes	labs/apmierinošs
Griesti:	krāsoti, piekārti griestu konstrukcija	labs
Durvis:	ārdurvis – alumīnija konstrukcijas, iekšdurvis – koka, metāla	labs
Telpu iekšējā apdare kopumā ir labā tehniskā stāvoklī, daļējai telpu iekštelpu apdarei dabiskais nolietojums, telpu apdare atbilstoša to funkcijai.		

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

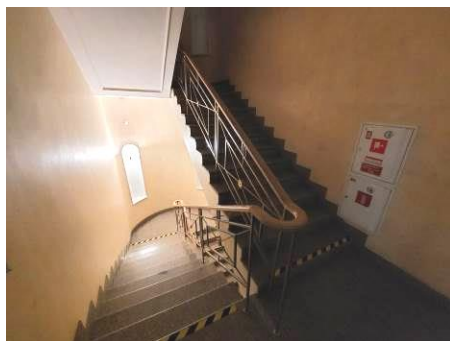
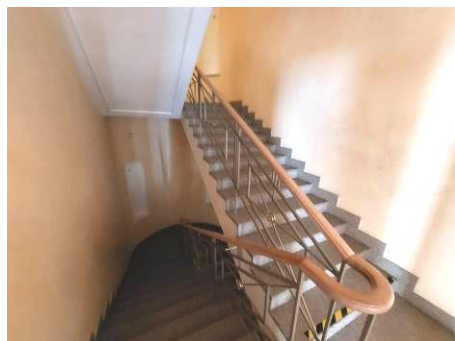
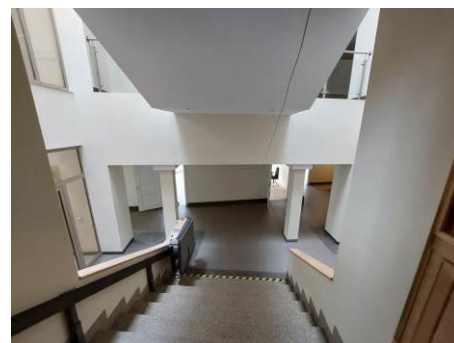
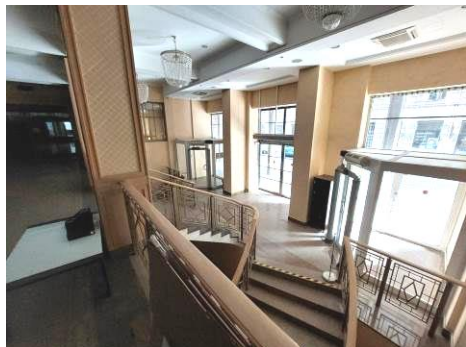
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka netika izmantota, tās tehniskās stāvoklis bija labs. Nekustamie īpašumi tika apskatīti un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz to faktisko stāvokli 2024. gada 26. maijā.

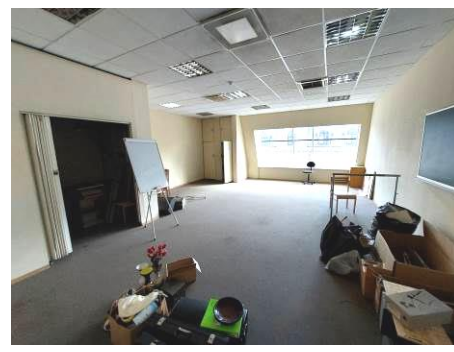
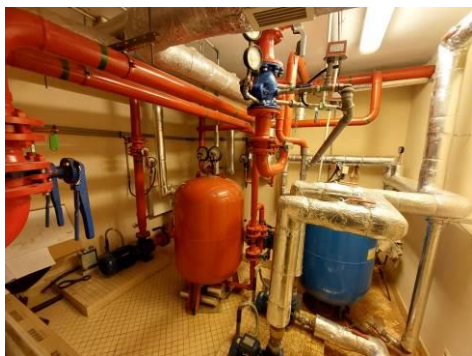
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ēkas fasāde







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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, telpu plānojumu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir multifunkcionāla sabiedriskā ēka.

Šīs vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamie īpašumi tiek izmantoti atbilstoši to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašumu tirgus vērtības aprēķini.

2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta atrašanās vieta Rīgas pilsētas centrā;
- tuvākajā apkārtnē labi attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra;
- pievadīti visi nozīmīgākie centralizētie inženiertīkli;
- gar īpašumiem ir intensīvas gājēju un transporta plūsmas.

Negatīvie:

- nepieciešami ieguldījumi telpu apdares atjaunošanai;
- ēka apskates brīdī netika izmantota;
- telpu specifiskais plānojums – celtnē paredzēta izklaides pasākumiem ar skatītāju zāli, skatuvi, konferenču zāli;
- šāda veida īpašumu iegādē pārsvarā dominē dažādi subjektīvie faktori, tādēļ ir grūti prognozēt objektīvu īpašumu realizācijas laiku.

2.3. TIRGUS ANALĪZE

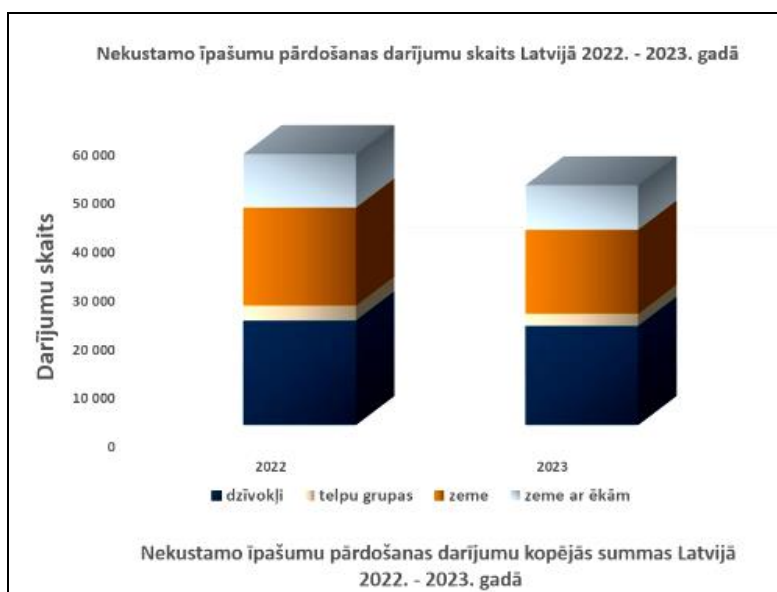
Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu Rīgas pilsētas centrā un tā tuvumā.

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.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gada otrajā pusē un 2025. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremsēšanās 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 atbalstošās monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, 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 iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē

iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, 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

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 300 000 EUR (salīdzinoši nelielas ēkas apmierinošā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, apmierinošs novietojums) līdz ~ 3 000 000 EUR (ēkas labā tehniskā stāvoklī, labs novietojums) jeb no 300 – 600 EUR/m². Lielākas cenas virs 1 000 000 EUR ir īpašumiem ar plašām telpām, funkcionāli racionālu plānojumu. Piedāvājumu cenas bieži vien ir augstākas par darījumu cenām. Uz vērtēšanas brīdi piedāvājumā tikai konstatēti vien 2-3 īpašumi, kas tiek izmantoti gan biroju, gan tirdzniecības, gan izklaides vajadzībām, cenu robežās no 500 000 EUR (mazas platības ēkas labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī, apmierinošs novietojums) līdz 900 000 EUR (vidējas platības ēkas labā vai daļēji labā tehniskā stāvoklī, apmierinošs vai labs novietojums). Pēdējā gada laikā tika konstatēti vien daži darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamiem īpašumiem nav nodrošināts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajos īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašumu uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

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

4.2. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

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

Ņemot vērā ēkas izmantošanas veidu, tehnisko stāvokli, kā arī apstākli, ka apbūvei ir salīdzinoši liels funkcionālais nolietojums, apskates brīdī tā netika izmantota, iekštelpu apdare daļēji nolietojusies, kā rezultātā aprēķinos jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas galarezultātā samazina iegūto rezultāta objektivitāti, tika nolemts minēto pieeju nepielietot nekustamo īpašumu vērtēšanā.

4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu telpu nomas maksas svārstās ievērojamās robežās un pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai. Ēkā iepriekš tika izmantota dažādu kultūras pasākumu organizēšanai, tajā ir izvietotas telpas ar dažādu izmantošanas veidu, daļai telpu apdares ir dabiskais nolietojums. Ņemot vērā apstākli, ka nav zināms, kādiem mērķiem ēka turpmāk tiks izmantota, nav zināma iepriekšējo telpu noslodze un finanšu rādītāji, līdz ar to šajā gadījumā nevar tikt prognozēta iespējamā celtnes noslodze, telpu nomas maksas. Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta, kapitalizācijas likmes vai nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Konkrētajā gadījumā īpašnieks Objekta iznomāšanas gadījumā saņems minimālu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība ir jāuzskata par likvidācijas vērtību, nevis tirgus vērtību tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts 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 vērtējamajiem īpašumiem;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamajiem īpašumiem;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamo īpašumu pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo Objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamo īpašumu tirgus vērtības apzināšanai. 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

cenās, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām Rīgā, vērtējamo nekustamo īpašumu tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieceja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgas pilsētā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

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

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums Rīgā, Tallinas ielā 18. Zemes gabala platība 514 m², ēkas kopējā platība 1 243.5 m². Īpašumu veido viena 4-stāvu gāzbetona bloku/silikātķieģeļu mūra Kosmētikas un veselības centra ēka teicamā tehniskā stāvoklī. Ēkas celtniecības gads – 2002. Īpašums pārdots 2022. gada janvārī par 1 280 000 EUR.
2. īpašums Rīgā, Marijas ielā 4. Zemes gabala platība 1 180 m², ēkas kopējā platība 4 228.8 m². Īpašumu veido viena 5-stāvu ķieģeļu mūra bijusī izglītības iestādes ēka, apmierinošā tehniskā stāvoklī, ēkas celtniecības gads – 1896., un viena palīgēka. Īpašums pārdots 2022. gada novembrī par 2 760 000 EUR.
3. īpašums Rīgā, Kronvalda bulvārī 4. Zemes gabala platība 6 357 m², ēkas kopējā platība 7 770.0 m². Īpašumu veido 5-stāvu ar pagraba stāvu ķieģeļu mūra mācību iestādes ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī (ēkā iepriekš atradās Latvijas Universitātes Bioloģijas fakultāte), celtniecības gads – 1900. Īpašuma sastāvā ietilpst palīgēkas (kompresora ēka, transformatora ēka, pagrabs). Īpašums pārdots 2021. gada decembrī par 6 200 000 EUR.
4. īpašums Rīgā, Baznīcas ielā 5. Zemes gabala platība 1 831 m², ēkas kopējā platība 5 223.7 m². Īpašumu veido divas 5-stāvu ķieģeļu mūra bijušās mācību iestādes ēkas labā tehniskā stāvoklī, celtniecības gads – 1907.g., īpašuma sastāvā ietilpst palīgēkas. Īpašums pārdots 2023. gada aprīlī par 3 860 000 EUR.
5. īpašums Rīgā, Vingrotāju ielā 1. Zemes gabala platība 767 m², ēkas kopējā platība 2 534.4 m². Īpašumu veido viena 5-stāvu ķieģeļu mūra medicīnas iestādes ēka. Ēka teicamā tehniskā stāvoklī, celta 1868., atjaunošana veikta 2014. gadā. Īpašums pārdots 2022. gada novembrī par 3 750 000 EUR (ēka tika piedāvāta pārdošanā bez medicīniskā aprīkojuma).

Salīdzināmo objektu fotoattēli*



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

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Aprēķiniem tiek izmantota ēkas kopējā platība – 4482.4 m², saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmēršanas lietā norādīto. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	Salīdzināmais objekts nr.5					
	Rīga, Centrs, Marijas iela 7	Rīga, Centrs, Tallinas iela 18	Rīga, Centrs, Marijas iela 4	Rīga, Centrs, Kronvalda bulvāris 4	Rīga, Centrs, Baznīcas iela 5	Rīga, Centrs, Vingrotāju iela 1					
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	1 280 000	2 760 000	6 200 000	3 860 000	3 750 000					
Darījuma laiks		01.2022.	11.2022.	12.2021.	04.2023.	11.2022.					
Zemes platība, m²	966	514	1180	6357	1831	767					
Ēku (būvju) platība, m²	4 482.40	1 243.5	4 288.8	7 770.0	5 223.7	2 534.4					
Ēku (būvju) tehniskais stāvoklis	labs	teicams	apmierinošs	apmierinošs	labs	teicams					
Ēku 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	1 029	644	798	739	1 480					
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1 029		EUR 644		EUR 798		EUR 739		EUR 1 480	
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 1 029		EUR 644		EUR 798		EUR 739		EUR 1 480	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	slīktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1 029		EUR 644		EUR 822		EUR 739		EUR 1 480	
4. Īpašuma novietojums Rīgā		slīktāks	5%	līdzvērtīgi	0%	labāks	-3%	labāks	-2%	labāks	-3%
		EUR 1 081		EUR 644		EUR 797		EUR 724		EUR 1 435	
5. Ēku platība		mazāka	-10%	līdzvērtīga	0%	lielāka	6%	lielāka	2%	mazāka	-6%
		EUR 973		EUR 644		EUR 845		EUR 739		EUR 1 349	
6. Zemes platība		mazāka	5%	līdzvērtīga	0%	lielāka	-9%	lielāka	-5%	mazāka	2%
		EUR 1 021		EUR 644		EUR 769		EUR 702		EUR 1 376	
7. Ēku konstruktīvais risinājums		labāks	-3%	slīktāks	3%	slīktāks	3%	slīktāks	3%	slīktāks	3%
		EUR 991		EUR 663		EUR 792		EUR 723		EUR 1 417	
8. Ēku tehniskais stāvoklis		labāks	-15%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-15%
		EUR 842		EUR 663		EUR 792		EUR 723		EUR 1 205	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 842		EUR 663		EUR 792		EUR 723		EUR 1 205	
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 842		EUR 663		EUR 792		EUR 723		EUR 1 205	
11. Ēku uzlabojumi:											
- apdares kvalitāte		labāka	-5%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	labāka	-5%
- ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-2%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas iespējas		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			-7%		0%		0%		0%		-7%
		EUR 783		EUR 663		EUR 792		EUR 723		EUR 1 120	
Pārreķinu koeficients		-24%		3%		-1%		-2%		-24%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 246		EUR 19		-EUR 6		-EUR 16		-EUR 359	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 973 878		EUR 2 842 800		EUR 6 154 392		EUR 3 775 499		EUR 2 839 685	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:											
- citi apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 973 878		EUR 2 842 800		EUR 6 154 392		EUR 3 775 499		EUR 2 839 685	
Koriģētā 1 m² cena		EUR 783		EUR 663		EUR 792		EUR 723		EUR 1 120	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.20		0.20		0.20		0.25		0.15	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 796									
Īpašumu tirgus vērtība, EUR		EUR 3 569 681									

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 3 569 681.

4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašumu novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus pieeju. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamo īpašumu tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 3 570 000**.

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

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

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

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Tāpat jāņem vērā, ka apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst īpašuma labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Ņemot vērā apstākli, ka uz zemesgabala esošā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, līdz ar to zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-30%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašumu novietojumu Rīgā, pieklūšanas iespējas, zemesgabala perspektīvās izmantošanas iespējas teritorijā ar augstu apbūves intensitāti, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala tirgus vērtība varētu būt aptuveni 20% no Objekta tirgus vērtības. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana.			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala vērtība	20.0%	714 000	714 000
Apbūves vērtība	80.0%	2 856 000	2 856 000
	100%	3 570 000	3 570 000

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **714 000 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **2 856 000 EUR**.

Katras atsevišķa īpašuma nosacītā vērtība nav uzskatāma par tā tirgus vērtību standartu LVS 401:2013 izpratnē.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamo īpašumu – zemesgabala un apbūves Rīgā, Marijas ielā 7, ar kad.nr. 0100 005 0016 un 0100 505 0008, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 26. maijā ir
3 570 000 EUR (trīs miljoni pieci simti septiņdesmit tūkstoši eiro);

ko veido zemes gabala tirgus vērtība – **714 000 EUR** (septiņi simti četrpadsmit tūkstoši eiro)
un apbūves tirgus vērtība **2 856 000 EUR** (divi miljoni astoņi simti piecdesmit seši 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. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais Objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmiem īpašumiem un to tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem attiecas tikai uz esošo Objektu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašumu 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 novērtējamajiem īpašumiem, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

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

Rīgā, 2024. gada 2. jūnijā

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)