



MUIŽAS IELA 1 RĪGA, LATVIJA

VĒRTĒŠANAS ATSKAITE

COLLIERS INTERNATIONAL ADVISORS

VĒRTĒŠANAS DATUMS: 2024.GADA 5.NOVEMBRIS

ATSKAITE IZDOTA: 2024.GADA 21.NOVEMBRIS

ATSKAITES NR.: 3919/VD/24(01)

ADRESĀTS: LATVIJAS UNIVERSITĀTE

SATURA RĀDĪTĀJS

1. VĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS	3
1.1. DARBA UZDEVUMS	3
1.2. REZULTĀTI	4
1.3. IEROBEŽOJUMI UN ATRUNAS	4
1.4. PARAKSTI	5
2. VIZUĀLĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS	6
2.1. FOTOFIKSĀCIJA	6
2.2. NOVIETOJUMA KARTES	7
2.3. PLĀNI (ZEMESGABALS)	9
3. VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	10
3.1. SVID ANALĪZE	10
3.2. LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA	10
3.3. IZVĒLĒTĀS OBJEKTA NOVĒRTĒŠANAS METODEDES PAMATOJUMS	11
3.4. TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJA	11
4. PIELIKUMI	16
4.1. IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA VĒRTĒŠANAS PROCESĀ	16
4.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APRAKSTS	18
4.3. TIRGUS PĀRSKATS (ANĢĻU VAL.)	24
4.4. VĒRTĒJUMA BĀZE	29
4.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	32
4.6. VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀ KVALIFIKĀCIJA UN KOMPETENCE	34

1. VĒRTĒJUMA KOPSAVILKUMS

1.1. DARBA UZDEVUMS

Vērtētājs	Colliers International Advisors, SIA (reģ. Nr. 40103255403)			
Adrese	Satekles iela 2B, Rīga, LV-1050 Tel.: +371 67783333			
Galvenā kontaktpersona	Vārds: Didzis Usenieks, LĪVA sert. Nr.150 Amats: Vecākais vērtētājs Vērtēšanas nodaļa E-pasts: didzis.usenieks@colliers.com			
Klients	Latvijas Universitāte	(reģ. Nr. 90000076669)		
Adrese	Raiņa bulvāris 19, LV-1586 Rīga, Latvija Tel.: +371 67034777 www.lu.lv			
Galvenā kontaktpersona	Vārds: Aleksandrs Geržatovičs Amats: Finanšu konsultants E-pasts: aleksandrs.gerzatovics@lu.lv			
Vērtējuma adresāts	Klients, saistītās personas			
Lietošanas ierobežojumi	Konfidenciāls			
Līgums ar Klientu	3919/VD/24	datums	2024.gada 14.oktobris	
Vērtēšanas aktīvs (i)	daļa no nekustamā īpašuma			
Īpašumu skaits	1			
Vispārējs raksturojums	Vērtējamais objekts ir nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 0100-093-0842, kas sastāv no zemes vienības 2 000 m ² platībā. VZD KR reģistrā reģistrētajam īpašumam ar kadastra numuru 0100-093-0842 nav atvērts atsevišķs zemesgrāmatas nodaļums. Uz zemes vienības atrodas citai juridiskai personai piederoša būve "GSM tīkla tornis un bāzes stacija" ar kadastra apzīmējumu 0100-093-0003-022. Vērtētājiem iesniegta nomas līguma kopija. Līguma termiņš: 2025.gada 31.janvāris. Vērtējamais Objekts izvietots Imantas apkaimē, Muižas ielā, starp Jūrmalas gatvi un dzelzceļu.			
Adrese	Īpašuma kadastra numurs	Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	Domājamās daļas	Īpašnieks
Muižas iela 1, Rīga	0100-093-0842	100000302083	1/1	Latvijas Universitāte (reģ. nr. 3341000218)
Zemes īpašumtiesības	Īpašumā	kadastra apzīmējums: 0100-093-0827		
ĪPAŠUMA GALVENIE PARAMETRI	Zemes vienības platība, kv.m. (īpašumā)*			
	2000			
skaitis vienības	1			
Vērtējuma mērķis	Vērtības apzināšana pasūtītāja vajadzībām.			
Uzdevums/ Vērtības bāze	Tirgus vērtība	Vērtēšanas datumā: 05.11.2024.		
Atskaites vēsture	Pirmreizēja vērtēšana			
Apskate				
Datums	2024.gada 5. novembris			
Apskates veids	Detalizēta, bez ierobežojumiem			
Vērtētāja pārstāvis	Beāte Dīriņa	Jaunākais konsultants Vērtēšanas nodaļa		
Vērtētāja veiktās izpētes un analīzes apjoms				
Publiski pieejamā informācija	Izmantota			
Vērtētāja pieprasītā informācija no Klienta	Saņemta vērtēšanas mērķim pietiekošā apmērā			
Vērtētāja veiktā informācijas verificācija	Nav			
Paredzamais analīzes apjoms	Standarta			
Pieejamās informācijas novērtējums				

Pietiekamība	Vērtēšanas mērķim atbilstoša
Uzticamība	Augsta
Pieņēmumi, ierobežojumi vai atkāpes	Jā, skatīt zemāk
Atskaites formāts	Pilna atskaite, izvērsti aprakstoša
Nodevums	[+] atskaite kā elektroniski parakstīts PDF [+] aprēķinu eksporta faili XLSX formātā
Piemērotais vērtēšanas standarts	Primāri piemērojams: LVS 401:2013; vienlaikus atbilst arī IVS 2022 un RICS Sarkanajai grāmatai

1.2. REZULTĀTI

TIRGUS VĒRTĪBA

Datums	2024.gada 5. novembris
Pieņēmumi, ierobežojumi vai atkāpes	-
Ierobežojumi un apgrūtinājumi, kas būtiski ietekmē vērtību	-
Vērtēšanas pieeja	Tirgus vērtība ir aprēķināta izmantojot Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju .
Noteiktā vērtība vērtēšanas datumā:	EUR 85 000 (astoņdesmit pieci tūkstoši <i>euro</i>)
Komentāri par vērtību	<ul style="list-style-type: none">Ņemot vērā Objekta struktūru, apjomu un tehnisko stāvokli, tā likviditāte ir vērtējama kā vidēja. Līdzīgu īpašumu pārdošanas laiks šobrīd tiek lēsts ap 12 mēnešiem.Notikumi vai apstākļi pēc vērtēšanas datuma laikposmā starp vērtēšanas datumu un vērtējuma atskaites parakstīšanas dienu, kam varētu būt nozīmīga ietekme uz paziņoto rezultātu: labvēlīgi / nelabvēlīgi - nav zināmi un tiek pieņemts, ka tādu nav.
PVN	Šajā vērtējumā, ja nav norādīts citādi, PVN tiek skatīts sekojoši: <ul style="list-style-type: none">Ja kapitāla vērtība tiek aprēķināta tikai izmantojot Tirgus pieeju (atsaucoties uz salīdzināmiem darījumiem), uzrādītā darījuma summa tiek pieņemta kā bruto summa, neatkarīgi no tā, vai darījums būtu apliekams ar PVN.
Rezultātu ticamība	Augsta
Pieprasījums tirgus segmentā	Augsts

ATSKAITE IZDOTA

2024.gada 21. novembrī.

1.3. IEROBEŽOJUMI UN ATRUNAS

PIEŅĒMUMI UN NOSACĪJUMI

Nosacījumi, pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas ir minēti šajā atskaitē, ir uzskatāmi par neatņemamu un būtisku šī vērtējuma sastāvdaļu. Šeit atspoguļotie rezultāti, viedokļi un secinājumi ir skatāmi tikai un vienīgi šīs vērtējuma atskaites kontekstā.

PAPILDUS INFORMĀCIJA

Papildus informācija, t.sk., vērtētājam pieejamie dokumenti un informācija par īpašumu, kas nav iekļauta šajā vērtējuma atskaitē, kā arī paskaidrojumi par aprēķiniem un secinājumiem, ir pieejami pēc pieprasījuma.

ATBILDĪBA

Atbildības ierobežojumi

Vērtētāja kopējā atbildība, kas izriet no vai ir saistībā ar vērtēšanas atskaiti, nekādā gadījumā nedrīkst pārsniegt EUR 1,000,000, kas ir maksimālā summa, ko sedz Vērtētāja profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polise. Šis noteikums tomēr neizslēdz vai neierobežo Vērtētāja atbildību par faktiskām krāpšanām, zaudējumiem vai zaudējumiem, kas radušies Vērtētāja nevērtības dēļ.

Personīgā atbildība

Lai novērstu neuzticību, šo atskaiti sniedz Vērtētājs kā korporatīva vienība, un attiecīgi neviens partneris, loceklis vai darbinieks neuzņemas nekādu atbildību par to, kā arī nav pienākums uzņemties atbildību par to.

Atbildība pret trešajām pusēm

Šī atskaite ir sagatavota Klienta lietošanai vai norādītajiem adresātiem konkrētam mērķim. Vērtētājs neuzņemas atbildību pret jebkādām citām trešajām personām par atskaites saturu vai tā daļu. Ja Vērtētājam tiks lūgts paplašināt atskaites lietotāju loku, kas būs cita persona un nav sākotnēji minēta šajā atskaitē, Vērtētājs izskatīs iespēju to darīt (taču tas nav uzskatāms kā pienākums to darīt); par šī lūguma izpildi var tikt piemērota papildus samaksa, saskaņā ar atsevišķu vienošanos starp Klientu un Vērtētāju.

KONFIDENCIALITĀTE

Šī atskaite ir uzskatāma par konfidenciālu. Bez Vērtētāja rakstiskas piekrišanas nav pieļaujama šīs atskaites jebkāda pārpublicošana vai atsauce uz to. Šīs atskaites lietotājs plašāku ierobežojumu un atrunu izklāstu var atrast šīs atskaites sadaļā "Vērtējuma bāze".

1.4. PARAKSTI

Sagatavoja:

Beāte Dīriņa
Jaunākā konsultante | Vērtēšanas nodaļa

LĪVA VSB sertificēts nekustamā īpašuma vērtētāja
asistents

Didzis Usenieks
Vecākais vērtētājs | Vērtēšanas nodaļa
LĪVA VSB sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sert.Nr. 150)

Usenieks didzis.usenieks@colliers.com

Apstiprināja:

Jānis Ozols MRICS
Partneris | Vērtēšana & Konsultācijas

Prokūrists
RICS reģistrēts vērtētājs (Nr. 6372512)
LĪVA VSB sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sert.Nr. 98)

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

Vairāk par elektronisko parakstu: <https://www.eparaksts.lv/>

2. VIZUĀLĀS INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

2.1. FOTOFIKSĀCIJA

Fotoattēli no objekta apskates 2024.gada 5.novembrī

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0100-093-0827

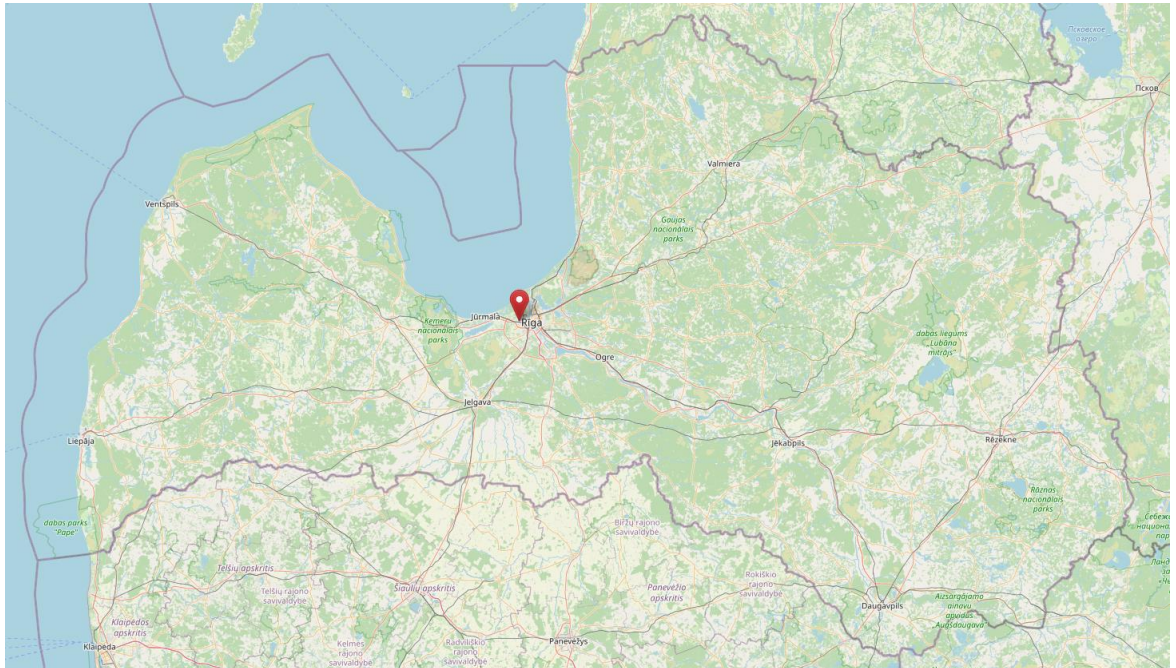
Skats uz būvi ar kadastra apzīmējumu 0100-093-0003-022 (GSM tīkla tornis un bāzes stacija) un apkārtnējo teritoriju



2.2. NOVIETOJUMA KARTES

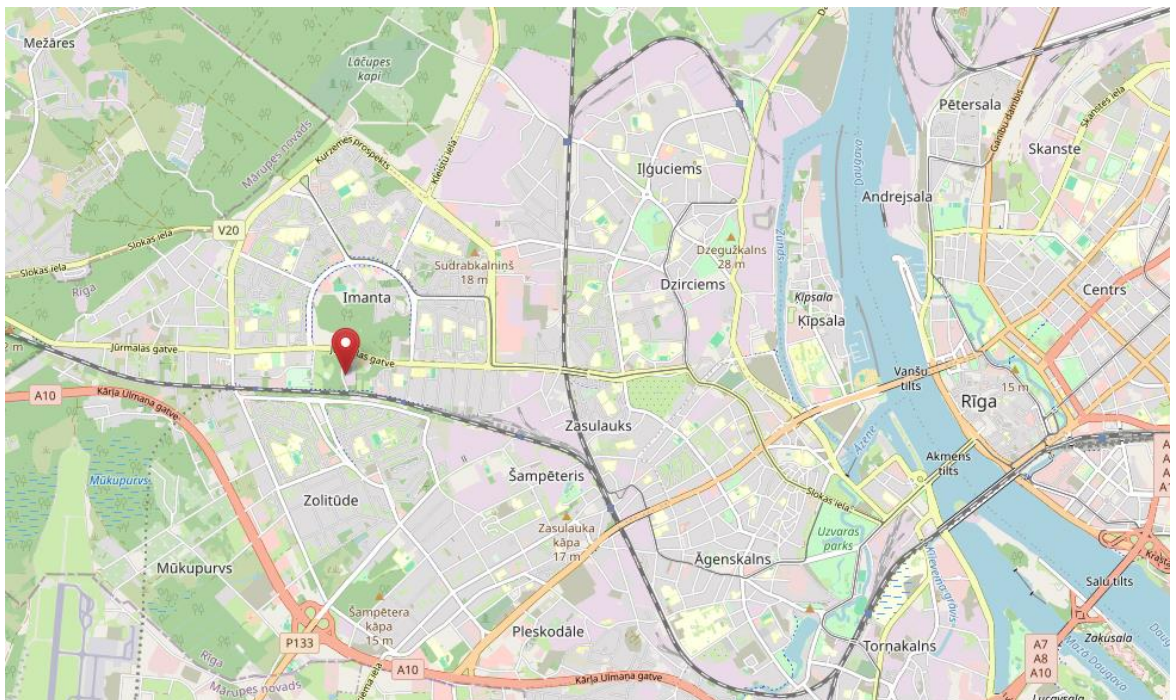
Hipersaite: <https://maps.app.goo.gl/wxQVN5Qem7uBSaSi6>

Karte: valsts



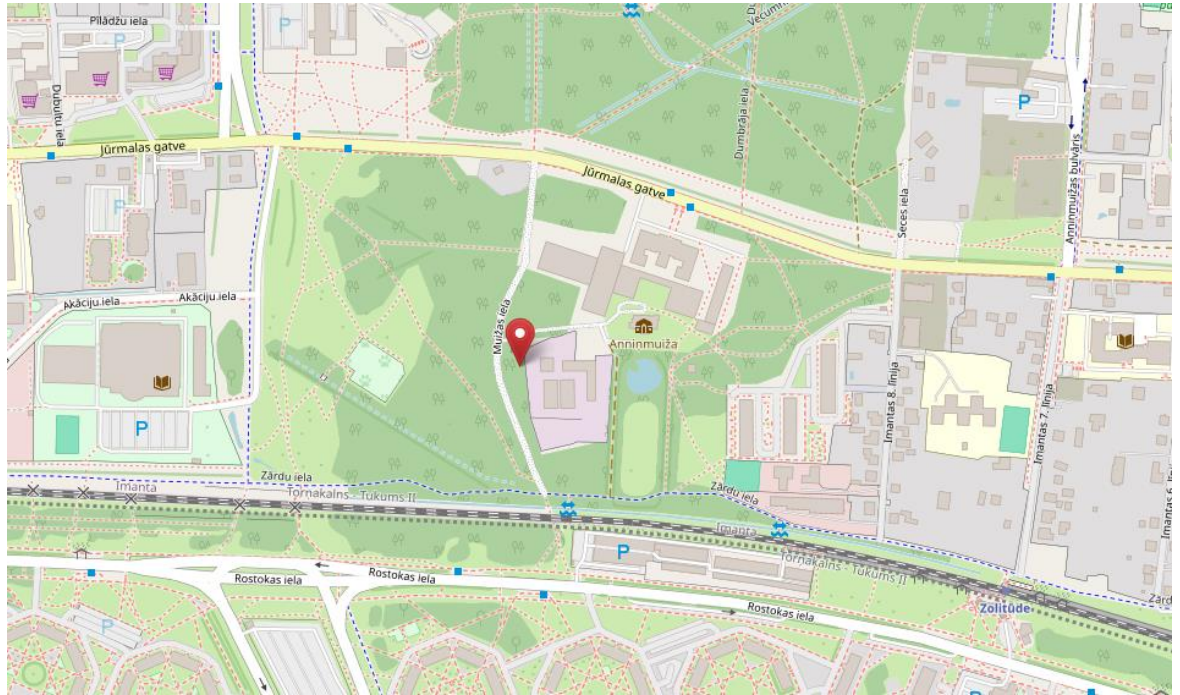
Avots: www.openstreetmap.org

Karte: pilsēta



Avots: www.openstreetmap.org

**Karte:
apkaime**



Avots: www.openstreetmap.org

**Karte:
ortofoto**



Avots: www.kartes.lad.gov.lv

2.3. PLĀNI (ZEMESGABALS)

Kadastra karte



Kadasta karte (ortofoto)



3. VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

3.1. SVID ANALĪZE

STIPRĀS PUSES	VĀJĀS PUSES
<ul style="list-style-type: none"> Labs ģeogrāfiskais izvietojums, blakus Anniņmuižas parkam. Blakus esošiem īpašumiem izveidoti pieslēgumi centralizētajiem inženierkomunikāciju tīkliem. 	<ul style="list-style-type: none"> Īpašums atrodas teritorijā ar paaugstinātu apzaļumojuama īpatsvaru (TIN14), kas ierobežo potenciālo apbūves apjomu īpašumā. Īpašums izvietots kultūras pieminekļa aizsardzības teritorijā, zemes gabalā izvietoti arī dižkoki, vai to aizsardzības zonas.
IESPĒJAS	DRAUDI
<ul style="list-style-type: none"> Rīgā novērojams stabils pieprasījums pēc zemes gabaliem ar attīstības potenciālu. Sagaidāms, ka nekustamā īpašuma tirgū tuvākajā laikā uzsvars tiks vērsts uz labas kvalitātes telpām un apbūvi, kas ir ilgtspējīga un energoefektīva 	<ul style="list-style-type: none"> Enerģijas izmaksas pašlaik rada bažas visos segmentos. Energoefektivitātes uzlabošanai ir un būs ārkārtīgi liela nozīme. Lai gan namīpašnieki turpinās īstenot dažādus pasākumus, lai saglabātu komunālo pakalpojumu izmaksas saprātīgā līmenī, iespēju pieejamība kontrolēt izdevumus joprojām ir ierobežota Pēdējo divu gadu laikā ir palielinājusies nenoteiktība attiecībā uz piekļuvi banku finansējumam; bankas ievieš papildus administratīvās procedūras un prasības, pieaug starpbanku likmes, kā rezultātā palielinās kopējās finansēšanas izmaksas; tas var negatīvi ietekmēt gan aktīvu likviditāti, gan kopējās finansēšanas izmaksas (tostarp bremsēt jaunu projektu attīstību) sekojoši negatīvi ietekmējot arī nekustamo īpašumu vērtības Nezināma ilgtermiņa ietekme uz vietējo un globālo ekonomiku Krievijas un Ukrainas militārā konflikta un Krievijai un Baltkrievijai noteikto sankciju rezultātā

3.2. LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA

Izanalizējot Objekta atrašanās vietu, atļauto izmantošanas veidu, esošo ēku plānojumu, funkcionalitāti, kā arī citus faktorus, tiek uzskatīts, ka īpašuma labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir **īpašuma attīstīšana, ietverot jauna būvprojoma veidošanu**.

Galvenie raksturlielumi labākā un efektīvākā izmantošanas veida noteikšanai:

ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

Saskaņā ar Jauno Rīgas teritorijas plānojumu 2019. - 2030. gadam (apstiprināts 2021. gada 15. decembrī, spēkā no 2023. gada 16. februāra), īpašums atrodas **Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)** ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

Papildus reģistrēts teritorijas ar īpašiem nosacījumiem statuss:

- TIN11** ir teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas.
- TIN12** ir teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas.
- TIN14** ir apbūves teritorijas ar palielinātu dabas elementu īpatsvaru, kurās pēc iespējas saglabājamās tajās esošās dabas vērtības, tostarp kokaugi un to stādījumi, zemsedze, ūdensobjekti un reljefs, kā arī nodrošināms palielināts apstādījumu apjoms. Brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir vismaz 50%.

FIZISKĀ IESPĒJAMĪBA

Esošā apbūve nav pretrunā ar teritorijas plānojumu. Vērtētājiem netika iesniegti projekti vai cita veida dokumenti, kuros izvērtētas potenciālas apbūves iespējas. Izvērtējot teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, secināts, ka papildus būvprojoma izveidošana varētu būt iespējama.

FINANSIĀLAIS PAMATOJUMS

Nav zināmi finansiāli apgrūtinājumi, kas liegtu turpināt uzsākto izmantošanas veidu.

ALTERNATĪVĀ IZMANTOŠANA

Netiek izvērtēta.

3.3. IZVĒLĒTĀS OBJEKTA NOVĒRTĒŠANAS METODES PAMATOJUMS

Vērtējamā Objekta daļa 156 kv.m. platībā ir iznomāta (nomnieks - TELE2, SIA), līguma termiņš ir 2025. gada 31.janvāris. Klients nav iesniedzis pamatojošus dokumentus, kas liecinātu par līguma termiņa pagarinājumu vai līguma grozījumiem. Minēto apstākļu ietekmē, Objekta naudas plūsmas prognozei būtu augsta nenoteiktības pakāpe, kas varētu negatīvi ietekmēt aprēķinātās vērtības ticamību. Pamatojoties uz minētajiem apsvērumiem, **ienākumu pieeja** netiek pielietota.

Izmaksu pieeja netiek izmantota, jo vērtējamais objekts ir zemes vienība.

Objekta vērtības aprēķins veikts izmantojot **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju**.

3.4. TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJA

Salīdzināmo darījumu pieejas būtība ir vērtējamā objekta salīdzināšana ar līdzīgiem īpašumiem, kur darījumu cena ir zināma vērtētājam. Izmantojot Salīdzināmo darījumu pieeju atšķirības starp vērtējamo objektu un izvēlētajiem salīdzināmiem īpašumiem tiek novērtētas un, ja nepieciešams, tiek piemērotas korekcijas par darījumu cenu, apstākļiem, atrašanās vietu un citiem raksturlielumiem. Piemērojot korekcijas (ja nepieciešams) salīdzināmo darījumu cenām, parasti lieto kvantitatīvos un (vai) kvalitatīvos analīzes modeļus.

Piemērojot Salīdzināmo darījumu pieeju, aprēķini tiek veikti divās kārtās:

- veicot tirgus izpēti, tiek izvēlēti analogi īpašumi, ar kuriem ir veikti darījumi nesenā pagātnē;
- izvēlēto analogu vērtības korekcija, salīdzinot to raksturojošos elementus un koriģējot pārdošanas cenu atbilstoši vērtējamam objektam.

Korekcijas var būt divu veidu:

- korekcijas koeficienti, kurus piemēro, reizinot ar analogu vērtību;
- absolūti skaitļi, kas tiek pieskaitīti vai atņemti no analogu vērtības.

Koriģēto cenu, kas iegūta no salīdzināmo objektu analīzes, saskaņo, nosakot vienu vērtējamā objekta vērtību.

Izmantojot Salīdzināmo darījumu pieeju, lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika piemērotas sekojošas korekcijas:

- *korekcija par laiku*. Tā parāda tirgus vērtības izmaiņas laikā. Šī korekcija tiek piemērota, ja salīdzināmais darījums ir noticis pagātnē un laika sprādis ir pietiekami liels, lai pieņemtu, ka tirgus situācija ir mainījusies;
- *korekcija par darījuma apstākļiem*. Tā tiek rēķināta, ja salīdzināmie darījumi tiek pirkti / pārdoti pie īpašiem nosacījumiem, tādiem kā, piemēram, īpašuma iegāde izsolē u.c.;
- *korekcija par atrašanās vietu / apkārtni*. Tā tiek piemērota gadījumā, ja ir atšķirības īpašuma novietojumā pēc tādiem parametriem kā vietas pievilcīgums, vietas prestižs, apkārtnē, tuvumā esošā infrastruktūra u.c.;
- *korekcija par ēkas tipu, arhitektonisko veidolu, būvniecības gadu*. Tā tiek piemērota atkarībā no ēkas tipa, piemēram, arhitektoniski pievilcīga vēsturiska ēka, fasādes ēka / pagalma ēka u.c.;
- *korekcija par ēku tehnisko stāvokli*. Tiek piemērota, ja ir atšķirības ēku pamata konstrukciju tehniskajā stāvoklī;
- *korekcija par īpašuma (salīdzināmās vienības) apjomu*. Šeit, lielākajā daļā gadījumu, galvenais princips ir, jo mazāka platība, jo lielāka cena par 1 kv.m.;
- *korekcija par īpašuma izmantošanas veidu*, kur tiek salīdzinātas ēkas ar dažādu funkcionalitāti, piemēram, ēkas, kas piemērotas dzīvojamai vai komercdarbības funkcijai. Potenciālie ienākumi, ko var ģenerēt katrs īpašuma veids atšķiras, kas savukārt ietekmē to vērtību;
- *korekcija par ēkas un telpu plānojumu*, kas ietver atšķirības telpu plānojuma efektivitātē;
- korekcija par telpu iekšējās apdares līmeni;
- *korekcija par ēkas aizpildījumu*. Ar šo tiek koriģētas vērtējamā objekta un salīdzināmo darījumu vērtības atkarībā no tā, vai telpas ir iznomātas / izīrētas; svarīga ir nomas līgumu kvalitāte, nomas ieņēmumi u.c.;
- *korekcija par brīvā zemesgabala platību*. Ar šo tiek salīdzinātas iespējas, piemēram, novietot automašīnas uz brīvā zemesgabala, ierīkot zaļo zonu u.c. vērtību paaugstinoši / pazeminoši faktori;
- *korekcija par apgrūtinājumiem un uzlabojumiem*. Ar šo korekciju tiek salīdzināti citi izvēlēto īpašumu raksturojoši faktori, piemēram, pārdotas domājamās daļas no īpašuma, īpašumu apgrūtinājoši īres / nomas līgumi u.c.

Darījumu ar līdzīgiem īpašumiem skaits pēdējos gados ir samērā liels, reģistrēto cenu amplitūda ir plaša, kas ir izskaidrojams ar īpašuma novietojuma atšķirībām, apbūves struktūru un tehnisko stāvokli, esošiem nomniekiem (t.sk. noslēgtiem nomas līgumiem), kā arī citiem faktoriem. Šajā atskaitē atlasītie darījumi (skatīt zemāk) ir paredzēti, lai ilustrētu tendences tirgū līdzīgiem objektiem, kuru sastāvā ietilpst relatīvi lielas platības zemes gabals un apbūve.

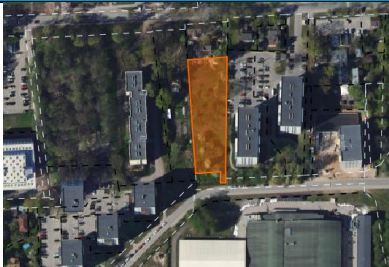
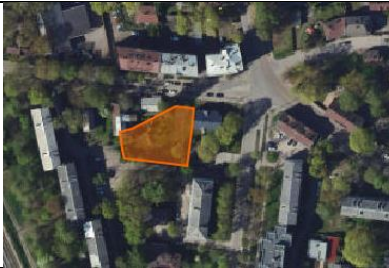

Salīdzināšanas pamatā ir gan kopējā darījuma summa, gan ēku kvadrātmetru cena. IZANALIZĒTĀ DATU KOPA ATSPoguļo plašu cenu diapazonu.

TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Pamatojoties uz augstāk minēto informāciju, esam veikuši vērtības aprēķinu ar tiešās salīdzināšanas pieeju.

Aprēķinu ietvaros atlasīti ģeogrāfiski izvietojumu un izmantošanas iespējām.

Salīdzināšanai izvēlēti šādi darījumi:

Darījuma datums	Nekustamā īpašuma tips	Pilsēta	Adrese	Īpašuma kadastra Nr.	Darījuma summa, EUR	Karte	Zemes gabala platība, m2	Darījuma summa (uz zemes kopējo platību), EUR/m2	Darījuma apstākļi	Apraksts
2022.10.17	Neapbūvēts zemes gabals	Rīga	Akāciju iela 2B	0100-082-2222	157 000		3 338	47.03	tirgus darījums	Imanta; Starp Akāciju ielu un Jūrmalas gatvi, netālu no Rīgas Māksla un mediju tehnikuma un Volvo Sporta centra; Neregulāras formas zemes gabals; Darījuma brīdī spēkā esošs plānojums (spēkā līdz 16.02.2023) - Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J); Plānojums, kas ir spēkā esošs no 16.02.2023.: Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) - maksimālais apbūves blīvums - 30%, intensitāte 220-280%, apbūves augstums līdz 3-6 stāviem, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 10-40%
2024.10.03	Neapbūvēts zemes gabals	Rīga	Mazā Nometņu iela 80	0100-056-2015	72 000		1 215	59.26	tirgus darījums	Āgenskalns; Atpūtas ielas - Nomaļas ielas - Mazās Nometņu ielas krustojums, ~150 m attālumā dzelzceļa stacijas, ~350 m attālumā Kalnciema iela; Neregulāras formas zemes gabals; Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) - maksimālais apbūves blīvums - 30%, intensitāte 120-200%, apbūves augstums līdz 3 stāviem, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 10-40%
2024.08.01	Neapbūvēts zemes gabals	Rīga	Priedaines iela 50A	0100-099-0868	70 000		1 310	53.44	tirgus darījums	Zolitūde; Labraga ielas - Kaltuves ielas - Zantes ielas - Priedaines ielas kvartāls. ~700m attālumā no Kārļa Ulmaņa gatves; Neregulāras formas zemes gabals; Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) - maksimālais apbūves blīvums - 30%, intensitāte līdz 40%, apbūves augstums 1- 3 stāviem; Neapbūvēta zemes vienība



Aprēķinu gaita attēlota tabulā:

	Muižas iela 1, Rīga	Priedaines iela 50A, Rīga	Akāciju iela 2B, Rīga	Mazā Nometņu iela 80, Rīga
Darījuma summa, EUR		70 000	157 000	72 000
Darījuma veids		tirgus darījums	tirgus darījums	tirgus darījums
Darījuma datums		2024.08.01	2022.10.17	2024.10.03
Kopējā zemes platība, m2	2 000	1 310	3 338	1 215
Reģistrētā ēku platība, m2	19 291	0	0	0
Darījuma summa, attiecinot uz zemes reģistrēto platību, EUR/kv.m.		53.44	47.03	59.26
Darījuma laika korekcija, %		0%	0%	0%
Darījuma apstākļi, %		0%	0%	0%
Koriģētā darījuma summa, attiecinot uz zemes reģistrēto platību, EUR/kv.m.		53.44	47.03	59.26
Makro lokācija	Imanta	Zolitūde	Imanta	Āgenskalns
Komentāri		līdzīgs	līdzīgs	labāks
Korekcija, %		0%	0%	-10%
Mikro lokācija / apkārtnē	Atrodas pie Jūrmalas gatves, starp Muižas ielu un Imantas 8. līniju, pāri ielai Vecannīmuižas parkam	Labraga ielas - Kaltuves ielas - Zantes ielas - Priedaines ielas kvartāls. ~700m attālumā no Kārļa Ulmaņa gatves	Starp Akāciju ielas un Jūrmalas gatves, netālu no Rīgas Māksla un mediju tehnikuma un Volvo Sporta centra	Atpūtas ielas - Nomaļes ielas - Mazās Nometņu ielas krustojums, ~150 m attālumā dzelzceļa sliekšņa, ~350 m attālumā Kalnciema iela
Komentāri		līdzīgs	sliktāks	sliktāks
Korekcija, %		0%	5%	5%
Piekluve īpašumam	Piekluve no zemes ceļa - Muižas ielas	Asfalta seguma iela - Priedaines iela	Asfalta seguma iela - Akācijas iela	Asfalta seguma iela - Mazā Nometņu iela
Komentāri		labāks	labāks	labāks
Korekcija, %		-5%	-5%	-5%

	Muižas iela 1, Rīga	Priedaines iela 50A, Rīga	Akāciju iela 2B, Rīga	Mazā Nometņu iela 80, Rīga
--	---------------------	---------------------------	-----------------------	----------------------------

Atļautais izmantošanas veids	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2): Apbūves blīvums līdz 30%intensitāte 220-280%, maksimālais stāvu skaits 3 - 6, zemes vienība izvietota teritorijā ar paaugstinātu apzaļumojuma īpatsvaru (TIN14), kurā minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts ne mazāk par 50%	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1) - maksimālais apbūves blīvums - 30%, intensitāte līdz 40%, apbūves augstums 1- 3 stāviem	Darījuma brīdī spēkā esošs plānojums (spēkā līdz 16.02.2023) - Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J); Plānojums, kas ir spēkā esošs no 16.02.2023.: Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) - maksimālais apbūves blīvums - 30%, intensitāte 220-280%, apbūves augstums līdz 3-6 stāviem, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 10-40%	Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) - maksimālais apbūves blīvums - 30%, intensitāte 120-200%, apbūves augstums līdz 3 stāviem, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 10-40%
Building right / intensity (GBA)				
Komentāri			līdzīgs	labāks
Korekcija, %		0%	-10%	-5%

Zemes gabala izmantošanas iespējas	2 000	1 310	3 338	1 215
Komentārs		līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		0%	0%	0%

Reģistrētā zemes platība, m2	2 000	1 310	3 338	1 215
Komentāri		mazāks	lielāks	mazāks
Korekcija, %		-3%	5%	-3%

Zemes gabala konfigurācija, izmantošanas iespējas	Neregulāras formas zemes gabals	Neregulāras formas zemes gabals	Neregulāras formas zemes gabals	Neregulāras formas zemes gabals
Komentāri		slīktāks	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		3%	0%	0%

Apbūves struktūra, tehniskais stāvoklis, būvniecības gads, konstruktīvie materiāli	Izmoti 156 kv.m. no zemes, uz kuriem uzbūvēts sakaru tornis, nomas līgums līdz 31.01.2025.	Neapbūvēta zemes vienība	Neapbūvēta zemes vienība	Neapbūvēta zemes vienība
Komentāri		līdzīgs	līdzīgs	līdzīgs
Korekcija, %		0%	0%	0%

Infrastruktūra, inženierkomunikācijas	Saskaņā ar VZD telpiskajiem datiem, zemes vienībā ir izvietota elektroapgāde un vājstrāvas tīkli, pieejamība nezināma	Saskaņā ar VZD telpiskajiem datiem, zemes vienību šķērso gāzes vads, ūdensapgādes, kanalizācijas un elektroapgādes tīkli - uz ielas	Saskaņā ar VZD telpiskajiem datiem, ūdensapgādes, kanalizācijas un elektroapgādes tīkli - uz ielas	Saskaņā ar VZD telpiskajiem datiem, zemes vienību šķērso elektroapgādes tīkli, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli - uz ielas
Komentāri		labāks	labāks	labāks
Korekcija, %		-5%	-5%	-5%



Muižas iela 1, Rīga

Priedaines iela 50A, Rīga

Akāciju iela 2B, Rīga

Mazā Nometņu iela 80, Rīga

Apgrūtinājumi, uzlabojumi, citi faktori	aizsargjosla ap kultūras pieminekli; Sarkanā līnija (38 kv.m); dižkoku teritorija (349 kv.m.); zemes īpašniekam nepiederoša būve / tās daļa; citi nenozīmīgi apgrūtinājumi, kas saistīti ar inženierkomunikāciju tīkliem	Nenozīmīgi apgrūtinājumi, kas saistīti ar inženierkomunikāciju tīkliem	Nav reģistrēti VZD datos	Nenozīmīgi apgrūtinājumi, kas saistīti ar inženierkomunikāciju tīkliem
Komentāri		labāks	labāks	labāks
Korekcija, %		-5%	-5%	-5%

Kopējās korekcijas, %		-15%	-15%	-28%
Koriģētā cena, attiecinot uz zemes reģistrēto platību, EUR/kv.m.		45.42	39.98	42.67
Absolūtais korekciju daudzums		21%	35%	38%
Ietekmes koeficients	100%	46%	28%	26%

Tirgus vērtība, attiecinot uz zemes reģistrēto platību, EUR/kv.m.	42.69
Tirgus vērtība, EUR	85 380

Tirgus vērtība (noapaļots), EUR	85 000
Tirgus vērtība, attiecinot uz zemes kopējo platību, EUR/kv.m.	42.50

4. PIELIKUMI

4.1. IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA VĒRTĒŠANAS PROCESĀ

ATSAUCES UZ GALVENAJIEM VĒRTĒTĀJA IEVĀKTAJIEM INFORMĀCIJAS AVOTIEM

- Izdrukas no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas (www.zemesgramata.lv), 25.10.2024.
- Izdrukas no VZD datu publicēšanas portāla (www.kadastrs.lv), 20.11.2024.
- Colliers 2024. gada 3. ceturkšņa investīciju un attīstības segmenta tirgus pārskati Baltijas līmenī (angļu val.)

ATSAUCES UZ GALVENAJIEM KLIENTA SNIEGTAJIEM INFORMĀCIJAS AVOTIEM

- Informācija, kas saņemta no Klienta un Īpašnieka pārstāvjiem, saņemts oktobrī, 2024.gadā:
- Zemes nomas līgums, datēts 11.01.2003, un tā grozījumi.
- Zemes ierīcības projekta apstiprinājums, datēts 03.07.2024.
- Cita informācija, ko vērtētājiem ir sniedzis Klients (vai Īpašnieks), t.sk., elektroniskā sarakste, sarunas, komentāri u.c.

PRASĪTĀ – NESAŅEMTĀ INFORMĀCIJA NO KLIENTA

- Visu ēku tehniskās inventarizācijas lietas saņemtas daļēji

Pieejamās informācijas kvalitātes novērtējums: **pietiekama/ticama.**

IZDRUKAS NO ZEMESGRĀMATAS

VZD KR reģistrā reģistrētajam īpašumam ar kadastra numuru 0100-093-0842 nav atvērts atsevišķs zemesgrāmatas nodalījums.

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000302083

Kadastra numurs: **01000930003**

Nosaukums:

Adreses/atrašanās vietas: Jūrmalas gatve 76, Rīga Jūrmalas gatve 76 k-2, Rīga Jūrmalas gatve 76 k-1, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnekstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 093 0003. Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005958967)		78859 m ²
1.2.	Uz zemes gabala atrodas: Augstskola (kadastra apzīmējums 0100 093 0003 001), mācību ražošanas darbnīca (kadastra apzīmējums 0100 093 0003 002), dienesta viesnīca (kadastra apzīmējums 0100 093 0003 003), katlu māja (kadastra apzīmējums 0100 093 0003 004), šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 093 0003 011), mācību un laboratoriju korpuss - jaunbūve (kadastra apzīmējums 0100 093 0003 015), angārs (kadastra apzīmējums 0100 093 0003 018), angārs (kadastra apzīmējums 0100 093 0003 019), šķūnis (kadastra apzīmējums 0100 093 0003 020) un sardzes ēka (kadastra apzīmējums 0100 093 0003 021).		
	Žurn. Nr. 300001826584, lēmums 13.12.2006., tiesnese Antra Zute		
2.1.	Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001826584, 06.12.2006) un izteikts šādā redakcijā:		
2.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000930701).		5.9608 ha
2.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000930702).		1.9251 ha
2.4.	Pamats: 2023.gada 13.jūnija iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju.		
	Žurn. Nr. 300005958967, lēmums 11.07.2023., tiesnese Inguna Helmane		
3.1.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:		
3.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000930701). Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300007783601)		5.9608 ha
3.3.	Būve (kadastra apzīmējums 01000930003001).		
3.4.	Būve (kadastra apzīmējums 01000930003003).		
3.5.	Būve (kadastra apzīmējums 01000930003004).		
3.6.	Būve (kadastra apzīmējums 01000930003011).		
3.7.	Būve (kadastra apzīmējums 01000930003015).		
3.8.	Būve (kadastra apzīmējums 01000930003018).		

3.9.	Būve (kadastra apzīmējums 01000930003019).		
3.10.	Būve (kadastra apzīmējums 01000930003020).		
3.11.	Būve (kadastra apzīmējums 01000930003021).		
Žurn. Nr. 300006844698, lēmums 11.06.2024., tiesnese Gita Lilo			
4.1.	Grozīts ieraksts Nr. 3.2 (žurnāla Nr. 300006844698, 14.05.2024) un izteikts šādā redakcijā:		
4.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000930826).		5.7608 ha
4.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000930827).		2000 m ²
4.4.	Pamats: 2024.gada 20.septembra iesniegums par viena nekustamā īpašuma sastāvā esošu zemes vienību sadalī.		
Žurn. Nr. 300007783601, lēmums 21.10.2024., tiesnese Inguna Helmane			
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 01000930702.		1.9251 ha
1.2.	Atdalīta būve (kadastra apzīmējums 01000930003002).		
1.3.	Tām atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000853896.		
Žurn. Nr. 300006844698, lēmums 11.06.2024., tiesnese Gita Lilo			
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Universitātes personā, nodokļu maksātāja kods 90000076669. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un ēkām.	1	
1.2.	Pamats: 2006. gada 20. oktobra Ministru kabineta rīkojums Nr. 815, 2006. gada 15. novembra Latvijas Universitātes uzziņa Nr.AP/5-95.		
Žurn. Nr. 300001826584, lēmums 13.12.2006., tiesnese Antra Zute			
2.1.	Persona: Latvijas valsts Latvijas Universitātes, reģistrācijas numurs 90000076669, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Latvijas Universitāte, reģistrācijas numurs 90000076669.	1	
2.3.	Pamats: 2014.gada 23.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.369.		
Žurn. Nr. 300003693406, lēmums 19.08.2014., tiesnese Ieva Zabarovska			
3.1.	Pamats zemes un būves atdalīšanai : 2024.gada 14.maija Latvijas Universitātes nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai Nr.1-13/274.		
Žurn. Nr. 300006844698, lēmums 11.06.2024., tiesnese Gita Lilo			
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt un aprgrūtināt ar lietu tiesībām, izņemot, ja nekustamais īpašums tiek ieķīlāts par labu valstij (Valsts kases personā), lai apgūtu Eiropas Savienības fonda līdzekļus. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004789160)		
1.2.	Pamats: 2014.gada 23.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.369. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004789160)		
Žurn. Nr. 300003693406, lēmums 19.08.2014., tiesnese Ieva Zabarovska			
2.1.	Ieraksts Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300003693406, 13.08.2014) dzēsts. Pamats: 2018.gada 27.novembra Ministru kabineta rīkojums Nr.636.		
Žurn. Nr. 300004789160, lēmums 08.03.2019., tiesnese Smaida Grava			
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas aprgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Aizsargjosla gar Jūrmalas gatves ielu. Pamats: 2003. gada 2. novembra VZD uzziņa par nekustamo īpašumu. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005958967)		56 m ²
1.2.	Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei " Rīgas elektrotīkli" piederošie kabeļu tīkli. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005958967)		
1.3.	A/S "Rīgas siltums" siltumtīkli. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005958967)		
1.4.	Zemes gabala teritorijā izbūvētas "Lattelekom" telekomunikācijas. Pamats: 2006. gada 15. novembra Latvijas Universitātes uzziņa Nr.AP/5-95. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005958967)		
Žurn. Nr. 300001826584, lēmums 13.12.2006., tiesnese Antra Zute			

2.1.	Ēka- mācību ražošanas darbnīca (kadastra apzīmējums 0100 093 0003 002), ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis : Anniņmuižas dzīvojamā ēka " (valsts aizsardzības Nr.7722). Pamats: 2011.gada 25. janvāra LR Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izziņa Nr. 49. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006844698)		
	Žurn. Nr. 300002996100, lēmums 21.02.2011., tiesnese Smaida Grava		
Ieraksta Nr.	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, 1.3, 1.4 (žurnāls Nr.300001826584, 06.12.2006). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.		
	Žurn. Nr. 300005958967, lēmums 11.07.2023., tiesnese Inguna Helmane		
2.1.	Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.300002996100, 17.02.2011), pārnesot to uz atvērto nodalījumu Nr.100000853896.		
	Žurn. Nr. 300006844698, lēmums 11.06.2024., tiesnese Gīta Līlo		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

Pieprasījums izdarīts 25.10.2024.

NOMAS LĪGUMU APKOPOJUMS

Informācija no klienta:

Līguma Nr.	224
Nomnieks	TELE2, SIA
Nomas īpašums	Zemes vienība
Kopējā zemes gabala platība, kv.m.	2 000
Iznomātā zemes gabala platība, kv.m.	156
Līguma sākuma datums	01.11.2003
Līguma termiņš datums	31.01.2025.
Nomas maksa bez PVN (EUR/kv.m.)	~0.79
Ieņēmumi no nomas (EUR, mēnesī)	123.79 (87 LVL/mēnesī)

4.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APRAKSTS

ĪPAŠUMA STRUKTŪRA

Adrese	Īpašuma kadastra Nr.	Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Domā-jamās daļas	Īpašnieks	Zemes gabalu skaits	Zemes gabala kadastra apzīm.	Zemes gabala platība, m2
Muižas iela 1, Rīga	0100-093-0842	100000302083	1/1	Latvijas Universitāte	1	0100-093-0827	2 000
Komentāri	VZD KR reģistrā reģistrētajam īpašumam ar kadastra numuru 0100-093-0842 nav atvērts atsevišķs zemesgrāmatas nodalījums. Uz zemes vienības atrodas citai juridiskai personai piederoša būve "GSM tīkla tornis un bāzes stacija" ar kadastra apzīmējumu 0100-093-0003-022., VZD datos reģistrētais īpašnieks:Tele2, SIA, reģ.Nr.40003272854.						

AIZLIEGUMI, APGRŪTINĀJUMI, ĶĪLAS TIESĪBAS

Aizliegumi

Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrēti. Vērtējam nav zināmas jebkādi citi aizliegumi attiecībā uz Objektu.

Apgrūtinājumi


Nr.	Apraksts	Platība	Mērvienība	Ietekme uz tirgus vērtību
Zemesgrāmatas nodalījumā				
Nav reģistrēti apgrūtinājumi.				
VZD kadastra informācijas sistēmā:				
1	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2000	ha	nebūtiska
2	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.2000	ha	negatīva
3	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.2000	ha	negatīva
4	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0047	ha	nebūtiska
5	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0021	ha	nebūtiska
6	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0002	ha	nebūtiska
7	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0349	ha	negatīva
8	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0011	ha	nebūtiska
9	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0015	ha	nebūtiska
10	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0530	ha	nebūtiska
11	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0007	ha	negatīva
12	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	0.0006	ha	nebūtiska
13	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0160	ha	nebūtiska
14	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0038	ha	nebūtiska
15	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0031	ha	negatīva

Ķīlas tiesības

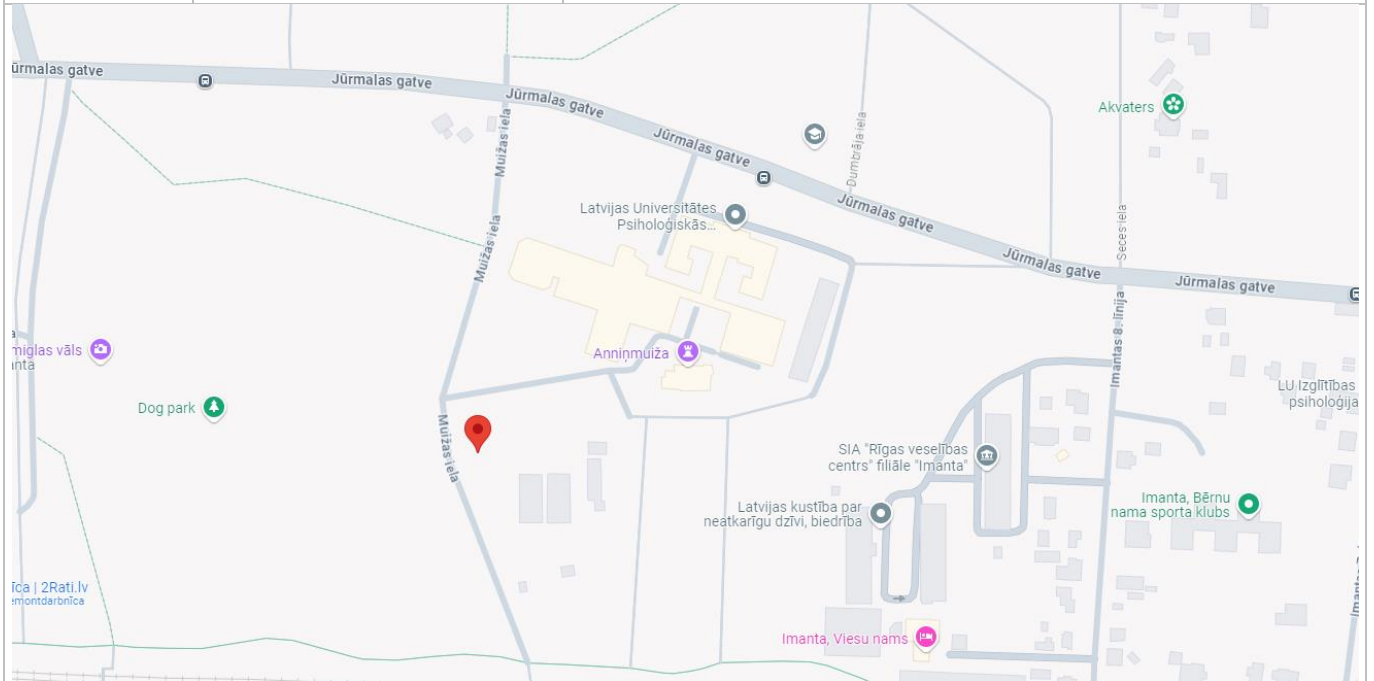
Zemesgrāmatas nodalījumā nav reģistrētas.

Vērtētajam nav zināmas jebkādas citas ķīlas tiesības attiecībā uz Objektu.

ĢEOGRĀFISKĀ IZVIETOJUMA RAKSTUROJUMS

	Atrašanās vietas hipersaite	https://maps.app.goo.gl/XvzEcEKjV3BZHfOz8				
	Adrese	Muižas iela 1, Rīga				
Makro	Attālums līdz lielākajam pilsētām	Rīga	Liepāja	Daugavpils	Tallina	Viļņa
	km	-	205	230	315	300
		Populācija (2024 Q2) Latvija: 2 032 289 Rīga: 671 233 Avots: https://www.pmlp.gov.lv/lv/fizisko-personu-registra-statistika-2024gada				
	Avots: apkaimes.lv					
	Vietas novērtējums makro līmenī attiecībā uz īpašuma lietošanas veidu	Labs				
	Citas piezīmes	-				
Mikro	Apkaime/ pilsētas daļa	Objekts izvietots Imantas apkaimē, Muižas ielā, starp Jūrmalas gatvi un dzelzceļu., netālu no bijušā Latvijas Universitātes fakultātes kompleksa				

Īpašumu izmantošanas veids (tuvākajā apkārtnē)	Dominējošais	Citi veidi
	Dzīvojamā apbūve	Komerčiāla, publiska apbūve
Ievērojami objekti tuvākajā apkārtnē	Rīgas Mākslas un Mediju tehnikums, Latvijas Universitāte, izglītības zinātņu un psiholoģijas fakultāte, Volvo sporta centrs, Rīgas veselības centra filiāle "Imanta"	



Avots: google.com/maps

Novērtējums	Infrastruktūras	Ceļš, dzelzceļš	Sabiedriskā (t.i. skolas, iepirkšanās iespējas utt.)		
		Labs	Labs		
	Satiksmes intensitātes novērtējums	Gājējiem	Transportlīdzekļiem		
		Vidēja	Samērā intensīva satiksme pa Jūrmalas gatvi		
	Īpašuma sasniedzamība	Gājējiem	Transportlīdzekļiem (privātais)	Transportlīdzekļiem (sabiedriskais)	Citas piezīmes
		Laba	Laba	Laba	-
	Redzamības novērtējums	Labs			
	Vietas novērtējums mikro līmenī attiecībā uz īpašuma lietošanas viedu	Labs			

ZEMESGABALA APRAKSTS

Teritorijas iezīmes



Avots: kadastrs.lv, 11.2024

Kopējā platība, m²	2 000 m²
Īpašumā	2 000 m ²
Nomā	-

Esošās ēkas

Ēkas, kas atrodas uz zemesgabala (saskaņā ar VZD datiem)

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Daļa no vērtējamā īpašuma	Apbūves laukums, m ²	Reģistrētā kopējā platība, m ²	% no kopējās teritorijas
0100-093-0003-022	GSM tīkla tornis un bāzes stacija	nē	9.0	-	0.45%
Kopā	1		0.0	0.0	0.45%

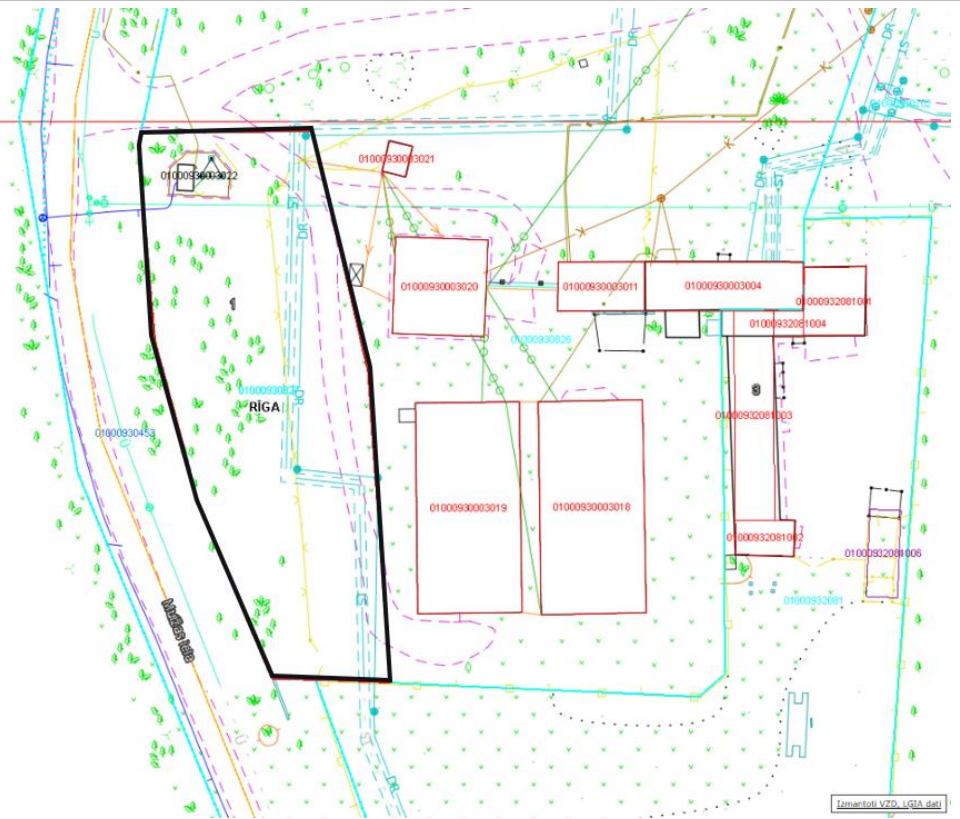
Komentārs	-
Teritorija	Līdzena
Augsnes stāvoklis	Nav informācijas par vērtību ietekmējošiem apstākļiem.
Piesārņojums	Nav informācijas par vērtību ietekmējošiem apstākļiem.

Teritorijas labiekārtojums



Segums	Grants / šķembu seguma ceļš (Muižas iela)
Labiekārtojums	Nav
Nožogojums (J/N)	N
Vārti (J/N)	N
Apgaismojums (J/N)	N
Videonovērošana (J/N)	N

Ārējie inženiertīkli



Avots: kadastrs.lv, 11.2024.

Nosaukums	Esošs (J/ N)	Tips
Elektroapgāde	Jā	Centralizētā
Ūdens apgāde	Nē	-
Kanalizācija	Nē	-
Gāze	Nē	-
Kanalizācija. Lietus ūdens	Nē	-
Vājstrāvas tīkli	Jā	Telefons, internets
Cits	-	

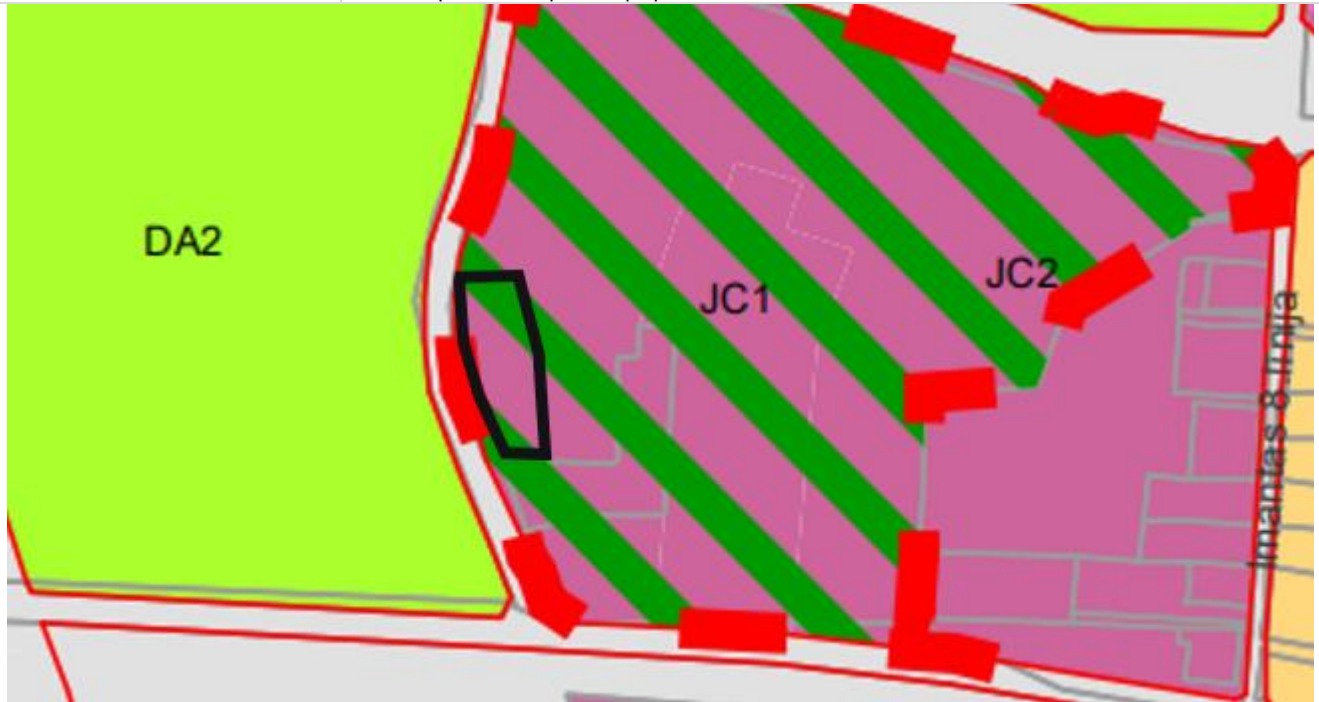
Atļautā izmantošana

Atļautā izmantošana

Pašvaldības teritorijas plānojums

Rīgas teritorijas plānojums 2019. - 2030. gadam (apstiprināts 2021. gada 15. decembrī, spēkā no 2023. gada 16. februāra)

Avots: <https://www.rdpad.lv/rtp/speka-esosais/>



- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1 - JC8)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas (TIN11)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas (TIN12)
- Teritorija ar paaugstinātu apzaļumojuma īpatsvaru (TIN14)

Funkcionālais zonējums

Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

Papildus reģistrēts teritorijas ar īpašiem nosacījumiem statuss:

- **TIN11** ir teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas kanalizācijas sistēmas.
- **TIN12** ir teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes sistēmas.
- **TIN14** ir apbūves teritorijas ar palielinātu dabas elementu īpatsvaru, kurās pēc iespējas saglabājamas tajās esošās dabas vērtības, tostarp kokaugi un to stādījumi, zemsedze, ūdensobjekti un reljefs, kā arī nodrošināms palielināts apstādījumu apjoms. Brīvās zaļās teritorijas rādītājs ir vismaz 50%.

Apbūves parametri

Zonējums	Apbūves intensitāte, %	Apbūves blīvums, %	Apbūves stāvu skaits	Brīvā zaļā teritorija, %
JC2	220-280%	Līdz 30%	3-6	10-40%

Detālpļanojums

-

Pašreizējās izmantošanas atbilstība atļautajam teritorijas izmantošanas veidam/ būvnormatīviem

Atbilst.

Papildus būvniecības iespējas

Vērtējumiem netika iesniegti projekti vai cita veida dokumenti, kuros izvērtētas potenciālas apbūves iespējas. Izvērtējot teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, secināts, ka jauna būvobjekta izveidošana varētu būt iespējama.

4.3. TIRGUS PĀRSKATS (ANĻU VAL.)

INVESTĪCIJU TIRGUS PĀRSKATS (BALTIJA, 3. CETURKSNIS 2024. GADS)

After the closing of three large deals in the beginning of 2024, the investment market in Estonia remained expectedly calm since then with a total investment volume during Q2-Q3 not even exceeding the 100 mEUR level in total. Notable medium lot size deals closed during Q3 2024 included the sale of the Medicum property in Tallinn to the French fund (new player on the market), the sale of the Tāhesaju Hortes building by EfTEN Capital to Kinnisvara Info (end-user deal, property will be used as a Konverter Furnishing Centre), followed by the sale of the Rae Centre (anchor tenant - Maxima) in Kuressaare. Q4 2024 should see the closing of two deals – acquisition of the newly constructed ELP Logistics LC for 8.8 mEUR and Paemurru tee 3 (Iconfit production; under development) properties by EfTEN Capital. Additionally, the market awaits the closing of several large lot deals. Prime yields continue to remain stable, facing limited market evidence, while real (known) yields in Estonia largely varied from 7% up to 14%.

The investment market in Latvia remains inactive with total investment volume almost reaching EUR 90 million in the first three quarters of 2024. The largest deal of Q3 2024 included Grinvest divestment of current SEB HQ - Class B office building on the outskirts of Riga was acquired by Booking Group & Chemispec, with the companies expected to use it as their own office once SEB relocates next year. There were no other notable sales transactions during the quarter. On a positive note, after almost two years of landlord unwillingness to sell, several large properties are entering the market and attracting interest from potential buyers. With two years of no prime transactions and EURIBOR moving downward, the theoretical yield level remained unchanged. Although the development market remains stagnant with a low number of transactions per quarter, there were three notable transactions in Q3 2024 - Matisa 8 was acquired for 2.6 mEUR, Hanzas 7 was acquired for 1.6 mEUR and land plot for Verde stage III was acquired for 1.4 mEUR. All acquired potential development territories are located in Riga central part.

Key Investment Figures in the Baltic States, Q3 2024

Prime Yields	Estonia	Latvia	Lithuania
Office	6.75%	6.75%	6.5%
Retail (SC)	7.75%	7.75%	7.5%
Retail (grocery-led)	7.0%	7.0%	6.75%
Industrial	7.1%	7.0%	7.0%

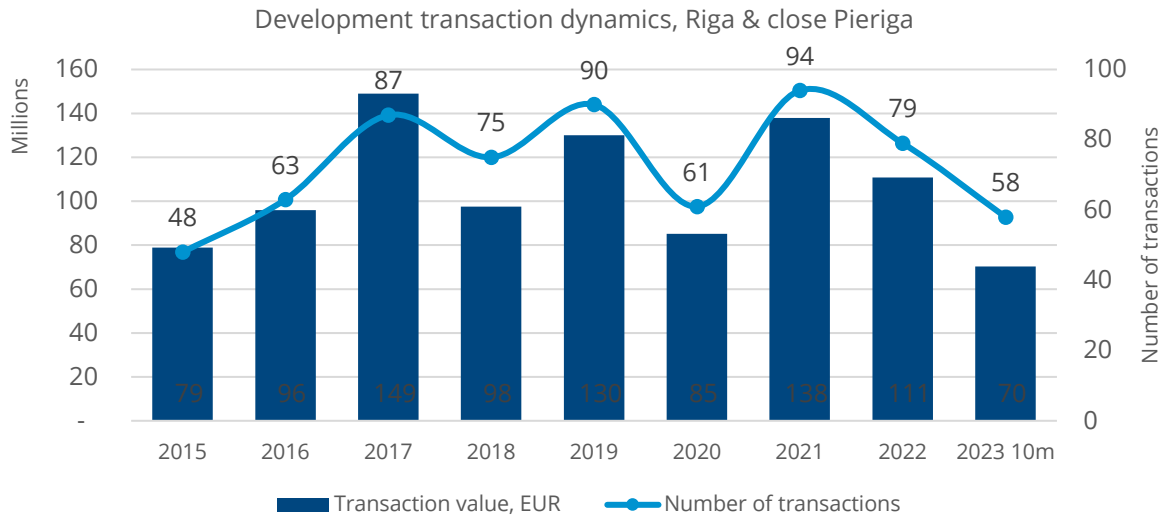
Source: Colliers

In Lithuania, investment volumes have not surpassed the previous quarter's result, partly due to the typically slower summer period. The YTD volume (ca 140 mEUR) decreased by 42% from the corresponding period last year. Local players continue to dominate the market with the UNA SC deal (major deal of the quarter with est. price worth to be around 30 mEUR) signalling a positive tone of recovering interest and growing investors' appetite. There is some cautious external interest in the region from foreign investors. It is anticipated that more deals will occur during the next quarter, which is expected to be the most active quarter of the year in terms of investments. Attractive value-added projects, such as conversions and developments, continue to gain interest. Following the trends of the last half year, the investment activity is evenly distributed among all major sectors.

ATTĪSTĪBAS ĪPAŠUMU TIRGUS PĀRSKATS (RĪGA & PIERĪGA, 3. CETURKSNIS 2024. GADS)

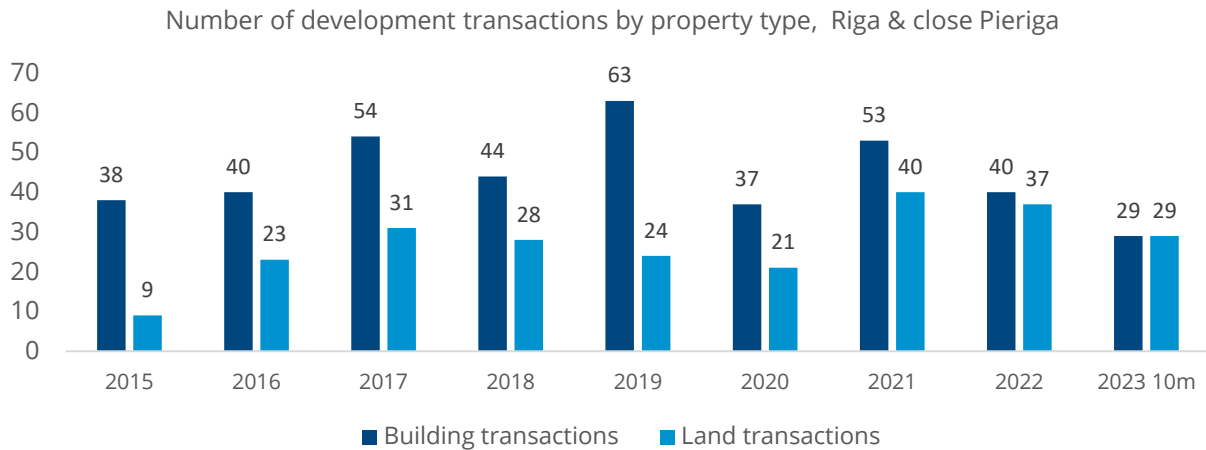
The number of transactions increased consistently from 2015 to 2019, with a steady growth pattern. The year 2020 stands out as a period of decrease in both transaction value and the number of transactions impacted by external factors such as economic conditions and global events (e.g., the COVID-19 pandemic). There is a rebound in 2021, but 2022 and period of 10m 2023 suggest some volatility and a trend towards lower transaction values and numbers.

In most years total investment into development properties in Riga and close Pierīga exceeded EUR 100 mln, apart from 2020 when due to pandemic raised market uncertainty it reached only EUR 85 mln (almost 20% from that was LIDL transactions). In period of 10m 2023 both transaction value and the number of transactions is lower compared to 2022, which is mainly explained by decreased demand in most of real estate sectors and thus developers' unwillingness to start new projects. Average transaction size in 2021 and 2022 was EUR 1.4 mln, while in period of 10m 2023 it decreased to EUR 1.2 mln (-12%).



Source: Colliers

The number of properties by type (buildings with/without land & land only), fluctuates over the years, indicating changes in development focus. In most years transactions involving buildings are more prevalent than land plots. 2019 has the highest count of transactions with buildings, while 2021 has the highest count of land-only properties. 2023 10m period show relatively lower counts in both categories.



Source: Colliers

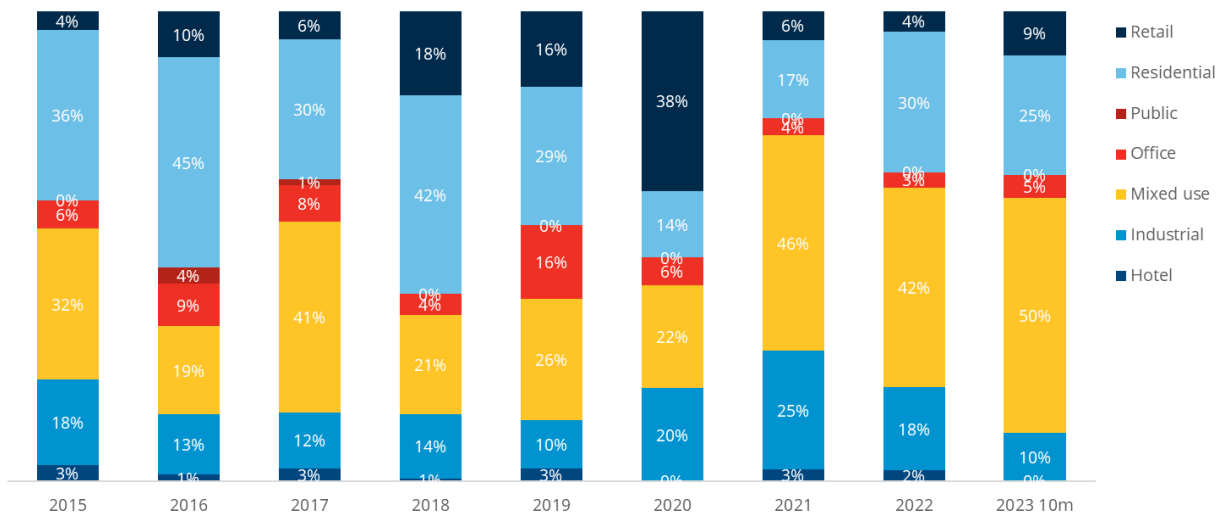
Greenfield transactions are vacant land plots, brownfield include existing buildings that can be either renovated, reconstructed, or demolished for a new development. There are slightly more brownfield transactions in the market as in better locations there is lack of greenfield properties.

Development property dynamics

	Greenfield – Riga & Pieriga	Brownfield – Riga & Pieriga
2023 10m	29 deals for 35.9 mEUR (95 ha)	29 deals for 34.3 mEUR (16.5 ha land area & 81,350 sqm building area)
2022	36 deals for 54.5 mEUR (118 ha)	43 deals for 56.3 mEUR (37.5 ha land area & 146,600 sqm building area)
2021	41 deals for 55.3 mEUR (216 ha)	54 deals for 83.8 mEUR (53 ha land area & 176,700 sqm building area)
2020	22 deals for 47.9 mEUR (110 ha)	41 deal for 42.0 mEUR (57 ha land area & 185,200 sqm building area)
2019	31 deal for 45.5 mEUR (77 ha)	69 deals for 100.4 mEUR (138 ha land area & 296,600 sqm building area)

Almost one third of all transactions happen with mixed-use development properties or land plots tended for mixed-use development. Since 2015 until 10m 2023 more than EUR 320 mln have been invested into such properties.

Development transaction value distribution by property type, %
Riga & close Pieriga



Source: Colliers

Another almost EUR 280 mln have been invested into land plots and properties for residential (apartment building) development. Largest residential developers have spent significant amounts since 2015: Bonava have acquired land plots for EUR 18.4 mln (64 EUR/sqm), Estera has spent EUR 14.1 mln (112 EUR/sqm), YIT has spent EUR 9.8 mln (54 EUR/sqm), Merks have spent EUR 10.1 mln to expand their portfolio and Kaamos have acquired land plots for EUR 5.2 mln (100 EUR/sqm).

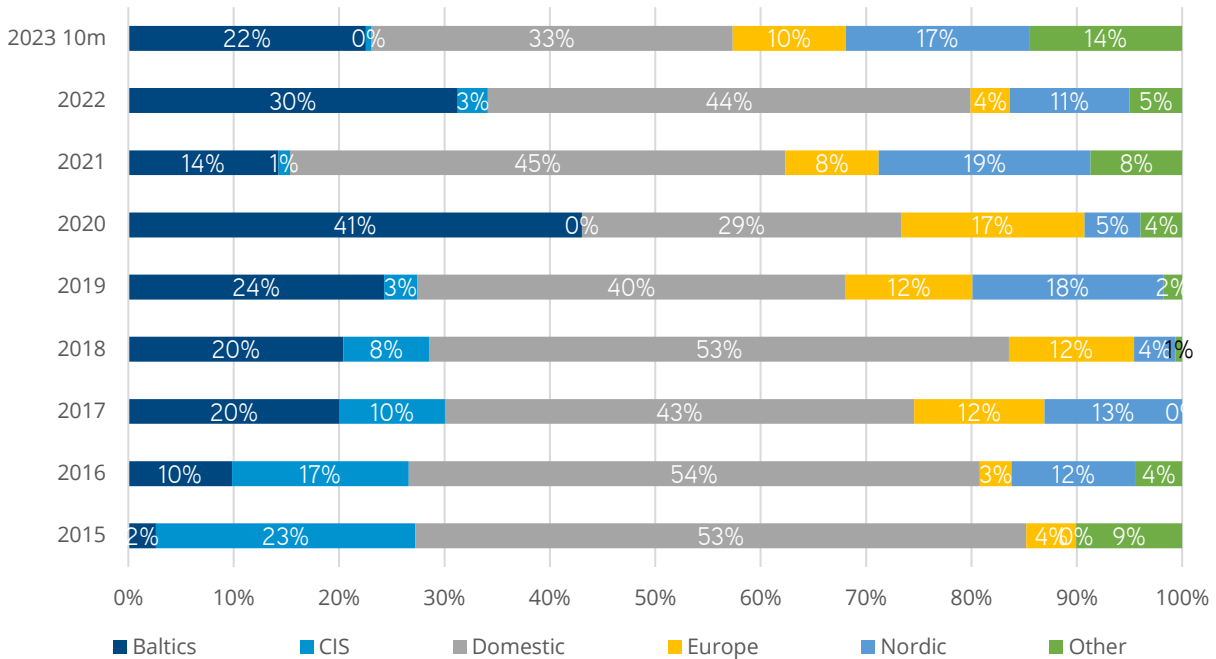
Third most sought-after sector is industrial territories with more than EUR 149 mln spent on acquisitions. Largest developer Piche since 2016 has acquired more than 60 ha for almost EUR 11.5 mln (23 EUR/sqm), most of their land plots are in Marupe. Sirin has also acquired more than 73 ha for EUR 11.2 mln (18 EUR/sqm) both in Marupe and in Rumbula. VGP for Built-to-suit developments have acquired 17.5 ha for EUR 7.9 mln (45 EUR/sqm).

As fourth category, since 2015 almost EUR 113 mln have been invested in retail development properties. Notable impact have been made by LIDL as of 2017 entering the market acquiring greenfield land plots for more than EUR 51.4 mln (300 EUR/sqm) in Riga and close Pieriga area. Few development properties (mostly land) have been acquired also by other grocery retailers such as Maxima, Rimi, Elvi, Depo.

Buyer type

Almost half (46%) of development property buyers are domestic, followed by Lithuanian and Estonian developers (total: 19%), Nordic developers (12%) and other European developers (11%).

Development transaction value distribution by buyer origin, % Riga & close Pieriga



TENDENCES 2024.GADĀ

- Colliers foresees transaction volume in Estonia amounting to at least EUR 360 million in total and thus, remaining largely at long-term average result.
- Investment volume in Latvia will be significantly below typical yearly volumes and will not reach the forecasted EUR 200 million level without large-scale deals.
- Q4 2024 is anticipated to be the most active quarter of the year in the Lithuanian investment market due to expected closing of 1-2 significant deals and the start of negotiations for the following year.
- The market still awaits better financing conditions that might encourage the activity.
- Due to relocation from older space, several companies downsizing or vacating premises, very limited new demand and quite notable hidden vacancy, total office vacancy in Tallinn is expected to continue growing.
- As availability of newly developed Class A offices in Riga is decreasing with new developments filling up, further upward pressure on rent rates in the segment is anticipated.
- New deliveries in Vilnius by the end/beginning of 2025 are expected to bring a large influx of high-quality Class A office space and are likely to provide tenants with more favourable negotiating terms.
- Retail properties continue to change and adapt; however, pool of potential tenants is limited and requires landlords to convince tenants on the location.
- A lack of (notable) new entrants expected in the near future will result in a low leasing activity level in the retail segment in Lithuania.
- The industrial segment will continue to experience a downward pressure on rent rates, especially in the existing buildings, due to hidden vacancy and decreasing demand.

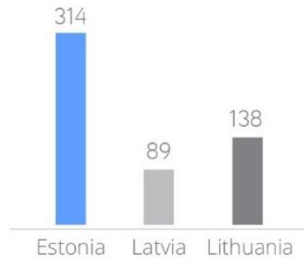
Market Review

Q3
2024



Investment volume in Q1-Q3 2024

*m EUR



Investment

Prime Yields



Office

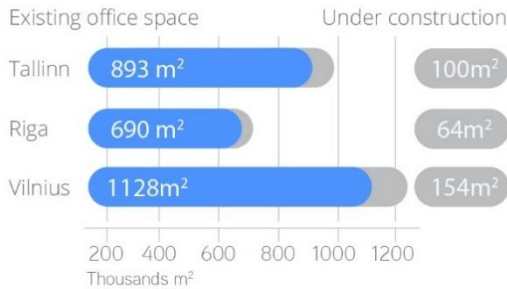
Vacancy Rates



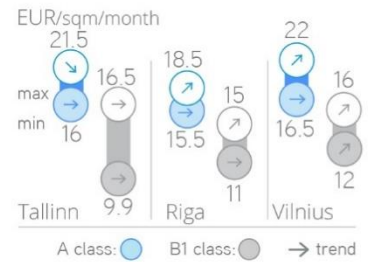
*Class A+B1 speculative office stock



Speculative Office Stock



Rents

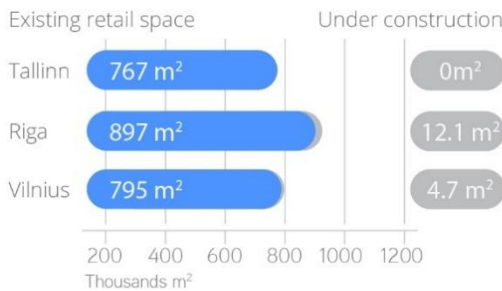


Vacancy Rates

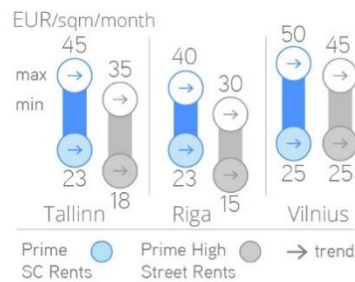


*SC vacancy rates

Retail Stock



Rents



Industrial

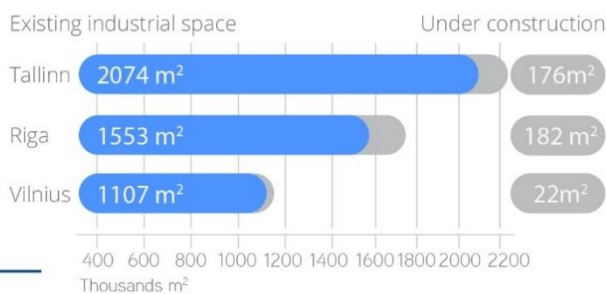
Vacancy Rates



*Spec.+BTS



Total Industrial Stock



Rents



How else can we help?

Baltic Research & Advisory Team

Estonia
Maksim Golovko
maksim.golovko@colliers.com

Latvia
Agija Verdina
agija.verdina@colliers.com

Lithuania
Denis Chetverikov
denis.chetverikov@colliers.com

4.4. VĒRTĒJUMA BĀZE

OBJEKTIVITĀTE UN NEATKARĪBA

Vērtētāji un personas, kuras piedalījušās Vērtējuma atskaites sagatavošanā un kuras parakstījušas Vērtējuma atskaiti (turpmāk tekstā - Atskaite), apliecina, ka:

- atskaitē sagatavotā informācija ir viņu personīgie un profesionālie uzskati, viedokļi un secinājumi;
- viņus pašreiz un arī turpmāk nākotnē nesaista nekādas intereses attiecībā uz vērtējamo objektu, kā arī nepastāv personīga ieinteresētība vai iepriekš izveidojies uzskats/ nosliece attiecībā uz iesaistītajām pusēm;
- savā profesionālajā darbībā viņi ir vadījušies pēc profesionālajiem ētikas kodeksiem un ir attiecīgi rīkojušies, lai identificētu un atklātu jebkādu esošu vai potenciālu interešu konfliktu
- darba samaksa NAV atkarīga no iepriekš sarunātas vērtības, aprēķināta vērtības lieluma, iepriekš izteikta apgalvojuma par kādiem konkrētiem aprēķinu lielumiem, vērtēšanas, kas būtu veikta Klienta interesēs, vai arī no citiem sekojošiem notikumiem.

KONFIDENCIALITĀTE

Vērtētāji un personas, kuras piedalījušās Vērtējuma atskaites sagatavošanā un kuras parakstījušas Vērtējuma atskaiti (turpmāk tekstā Atskaite), apņemas ievērot konfidencialitātes principus attiecībā uz darba uzdevumu.

Šī atskaite ir uzskatāma par konfidenciālu. Vērtējuma atskaites vai tās kopijas turētājam nav tiesību, ja vien tas nav saskaņā ar atskaitē definēto vērtējuma izmantošanas mērķi, to pilnībā vai daļēji izplatīt, pilnībā vai atsevišķas atskaites daļas nodot trešajām personām, kā arī komentēt vai atsaukties uz to bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas. Šis nosacījums tiešā veidā neattiecas uz atskaites publicēšanu izsoles vajadzībām un ar to saistīto darbību veikšanu.

PIEŅĒMUMI UN ATRUNAS

Šī atskaite ir veikta ievērojot sekojošos pieņēmumus un atrunas:

Vērtēšanas atskaite ir izmantojama tikai pilnā apjomā. Pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.

Atskaite ir derīga tikai tiem mērķiem, kas ir uzskaitīti Atskaitē. Ne Klients, ne Vērtētājs nevar izmantot atskaiti (vai jebkuru daļu no Atskaites) citādāk, kā tas ir noteikts Līgumā starp Klientu un Vērtētāju, bez rakstiskas Vērtētāja atļaujas. Vērtētājs neuzņemas atbildību par zaudējumiem, kas radušies Klientam vai kādai trešajai personai, publicējot vai izplatot vērtēšanas atskaiti vai tās daļas citiem mērķiem kā norādīts atskaitē. Saskaņā ar noslēgto līgumu starp Vērtētāju un Klientu, Vērtētājs nes atbildību tikai pret Klientu un nenes atbildību pret trešajām personām.

Saistībā ar ekonomiskajiem un sociālajiem procesiem, tirgus izmaiņām, noteiktā tirgus vērtība attiecas uz konkrēto vērtēšanas datumu un var būt atšķirīga citā datumā. Par iespējamām vērtības izmaiņām vērtējuma lietotājam ir jākonsultējas ar vērtētājiem. Vērtētājs nav atbildīgs par jebkādam vērtības izmaiņām, kas ir saistītas ar apstākļiem, kas ir radušies pēc datuma, kad atskaite ir sagatavota.

Šajā vērtējumā atspoguļotie dati un faktiskā informācija ir iegūta no uzticamiem avotiem un mūsdiā ir patiesa. Tomēr Vērtētājs negarantē pilnīgu jebkāda veida izmantotās informācijas patiesumu, kaut arī ir darīts viss iespējamais, lai pārliecinātos par šo avotu uzticamību. Tāpat Vērtētājs nav atbildīgs par kļūdām, kas radušās dēļ Vērtētājam iesniegtas kļūdainas vai apzināti nepatiesas informācijas un ko Vērtētājam nav bijis iespējams pārbaudīt vai arī šādai pārbaudei nav bijusi acīmredzama nepieciešamība.

Ja atskaitē ir norādīts, ka Vērtētājam nav bijusi piekļuve informācijai, kas ir nepieciešama, lai veiktu novērtējumu, bet tā vietā ir izdarīti pieņēmumi, tad atskaites rezultāti ir pielietojami tikai tādā apmērā, cik pieņēmumi atbilst patiesībai.

Vērtētājs ir veicis Vērtējamā Objekta apsekošanu. Ja nav norādīts citādi, Vērtētājs nav veicis padziļinātu ģeogrāfiskuma tehniskā stāvokļa izpēti, t.sk., nav ģeogrāfiski pārbaudīta atsevišķu inženiertīklu vai aprīkojuma esamība darba kārtībā. Tāpēc vērtējumā atspoguļotais viedoklis par ģeogrāfiskuma tehnisko stāvokli ir tikai vispārējās dabas. Taču vērtējumā ir ņemta vērā visa pasūtītāja iesniegtā un publiski pieejamā informācija. Ja nav norādīts citādi, vērtējumā pieņemts, ka nepastāv jebkādi slēpti defekti, remontdarbu nepieciešamība vai citi līdzīga rakstura apstākļi, kas varētu ietekmēt vērtējuma rezultātu.

Ja nav norādīts citādi, vērtējumā pieņemts, ka visi zemesgabala uzlabojumi (t.sk. ēkas un būves) ir būvēti saskaņā ar normatīvo aktu prasībām un tiek vai tiks izmantoti nepārkāpjot attiecīgās normatīvās prasības.

Ja vērtējumā nav minēts pretēji, ir pieņemts, ka īpašums nav piesārņots vai arī esošā piesārņojuma likvidēšanas izmaksas būtu nenozīmīgas salīdzinoši pret īpašuma vērtību. Vērtētājs nav veicis vērtējamā vai kaimiņos esošo īpašumu esošās un kādreizējās izmantošanas izpēti, lai noskaidrotu iespējamu piesārņojuma esamību vai tāda draudus, un tiek pieņemts, ka tādi nepastāv. Vērtētājs neatbild par jebkāda piesārņojuma esamību īpašumā, norādot, ka tāda atklāšanai ir nepieciešamas specifiskas prasmes un zināšanas, kuru vērtētājiem nav. Ja pēc vērtējuma sagatavošanas šādi fakti atklātos vai arī vērtējamais īpašums tiktu izmantots tādā veidā, kas rada piesārņojumu vai tā draudus, vērtējuma rezultāts var izrādīties neatbilstošs un koriģējams uz leju.

Īpašuma vērtība ir noteikta pieņemot, ka attiecībā uz vērtējamo īpašumu nav spēkā jebkādu materiālu saistību, kā arī vērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no jebkādiem ierosinātiem, notiekošiem tiesas procesiem, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Ne šīs, ne citas atrunas nav jāuzskata par mēģinājumu ierobežot šī vērtējuma izmantošanas iespējas tiesā. Attiecīgajā gadījumā tiesībsargājošajām iestādēm ir tiesības izlemt izmantot šo atskaiti, cik vien tas ir iespējams, lai nodrošinātu tiesisko interešu aizstāvību. Pēc atsevišķa pieprasījuma vērtētāji var tik piesaistīti tiesas vai administratīvajā procesā kā eksperti, ja lieta būtībai ir saistība ar vērtējamo īpašumu. Šādā gadījumā ir nepieciešama iepriekšēja vienošanās, katru atsevišķo reizi precizējot papildus atlīdzību un paredzot nepieciešamo sagatavošanās laiku.

Šī atskaite ir spēkā vienīgi tad, ja to ir parakstījuši tās sagatavotāji.

VĒRTĒŠANAS STANDARTI, DEFINĪCIJAS

Šajā vērtējumā lietotā terminoloģija un vērtēšanas metodika ir atbilstoša **Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartam LVS 401:2013**, kas vienlaikus arī atbilst Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2022, Izdevējs IVS Padome, Jūnijs 2017). Attiecīgā gadījumā ir atsauce arī uz RICS vērtēšanas standartiem (the Red Book, 10th edition, Jūnijs 2017).

Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401: 2013 ir balstīts uz starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2011) un praktiski ir to tulkojums latviešu valodā, atkārtojot saturu un struktūru. Tāpat arī RICS sarkanā grāmata, kaut arī tai ir atšķirīga struktūra, balstās uz Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2022) un pilnībā atbilst tiem. IVS 2022, IVS 2020, IVS 2017 un IVS 2013 ir sākotnējā IVS 2011 secīgi atjauninājumi, ieskaitot grozījumus un labojumus vairākās standartu daļās, tomēr pamatprincipos un procedūrās kopumā nav radikālas izmaiņas. Attiecīgi visus šajā ziņojumā minētos vērtēšanas standartus var uzskatīt par savstarpēji saskaņotiem

Tirgus vērtības definīcija Starptautiskajos vērtēšanas standartos (IVS 2022):

[SVS 104; 30.1.] **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.

[SVS 104; 30.2.] Tirgus vērtības definīcija ir izmantojama saskaņā ar šādu konceptuālo ietvaru:

- „...**aprēķināta summa**...” attiecas uz cenu, kas izteikta ar naudas ekvivalentu, kas maksājama par īpašumu savstarpēji nesaistītu pušu darījumā. Tirgus vērtība ir visiespējamākā cena novērtēšanas datumā, kas reāli tirgū var tikt saņemta atbilstoši tirgus vērtības definīcijai. Tā ir augstākā no reāli iespējamajām pārdevējam un zemākā no reāli iespējamajām pircējam. Aprēķinā apzināti netiek ievērotas cenas, kas palielinātas vai pazeminātas darījuma īpašu apstākļu vai noteikumu rezultātā, tādu kā netipiska savstarpējo norēķinu forma, pārdošana, saglabājot bijušajam īpašniekam nomas tiesības, speciālas jebkuram no darījuma dalībniekiem piešķirtās kompensācijas vai atlaides, vai arī jebkādas īpašās vērtības pazīmes,
- „... **īpašumam būtu jāpāriet**...” uzsver faktu, ka īpašuma vērtība ir aprēķināts lielums, nevis iepriekš nolīgta naudas summa vai faktiskā pārdošanas cena. Šī ir iegūstamā cena darījumā, kas atbilst visām tirgus vērtības definīcijas pazīmēm.
- „...**novērtēšanas datumā**...” izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgi un tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. **Vērtējuma rezultāts parādīs reālo tirgus stāvokli un apstākļus tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.** Definīcija arī paredz, ka darījums noslēdzas brīdī, kad īpašums pāriet no pārdevēja pie pircēja, neparedzot nekādas izmaiņas cenā, kas būtu iespējamās citos apstākļos,
- „...**labprātīgs pircējs**...” attiecas uz tādu pircēju, kam ir motīvi pirkt, bet nav īpašu apstākļu, kas piespiestu viņu to darīt. Tāds pircējs nav gatavs maksāt jebkuru cenu ne īpašas ieinteresētības, ne aktuālas nepieciešamības dēļ. Turklāt, šis pircējs veic darījumu saskaņā ar reālo tirgus stāvokli un esošajām tirgus prognozēm, nevis paļaujoties uz iedomātu vai hipotētisku tirgu, kuru nav iespējams ieraudzīt vai nevar noticeāt tā pastāvēšanai. Potenciālais pircējs nemaksās augstāku cenu par to, kuru viņam diktē tirgus apstākļi. Pašreizējais īpašuma valdītājs arī ir starp tiem, kas veido “tirgu”;

- (e) „...**labprātīgs pārdevējs**...” neizjūt dedzīgu vēlēšanos un nav spiests pārdot par jebkuru cenu, kā arī nav noskaņots pieprasīt cenu, kas pašreizējos tirgus apstākļos nav saprātīga. Labprātīgs pārdevējs ir ieinteresēts pārdot īpašumu saskaņā ar tirgus apstākļiem, pēc adekvāta piedāvājuma, par maksimālo cenu no visām iespējamām atklātā tirgū, lai kāda tā būtu. Konkrētie apstākļi, kas attiecas uz pašreizējo īpašnieku, šeit netiek ievēroti, jo “labprātīgs pārdevējs” ir hipotētisks īpašnieks;
- (f) „...**savstarpēji nesaistītu pušu darījumā**...” raksturo tādu pušu darījumu, starp kurām nav īpašu attiecību, piemēram, starp mātes un meitas uzņēmumiem vai starp īpašuma īpašnieku un nomnieku, kas varētu padarīt cenu līmeni neraksturīgu tirgum vai to palielināt īpašās vērtības elementa dēļ. Tiek pieņemts, ka tirgus vērtībai atbilstošs darījums notiek starp nesaistītām pusēm, kuras darbojas neatkarīgi;
- (g) „...**pēc atbilstoša piedāvājuma**...” nozīmēto, ka īpašums tiek piedāvāts tirgū visatbilstošākajā veidā, lai īstenotu tā pārdošanu par vislabāko saskaņā ar tirgus vērtības definīciju reāli sasniedzamo cenu. Ir paredzēts, ka tiek izmantota vispiemērotākā pārdošanas metode, lai iegūtu vislabāko cenu tirgū, kuram pārdevējam ir piekļuve. Netiek noteikts laika periods, cik ilgi īpašums tiek piedāvāts tirgū, un tas var atšķirties atkarībā no īpašuma veida un tirgus apstākļiem. Vienīgais kritērijs ir, ka laika periodam ir jābūt pietiekami ilgam, lai īpašumam pievērstu pietiekami daudz tirgus dalībnieku uzmanību. **Periods, kurā īpašums tiek piedāvāts tirgū, ir pirms vērtēšanas datuma;**
- (h) „... **katra no pusēm darbojas kompetenti, ar aprēķinu**...” paredz, ka gan labprātīgs pircējs, gan labprātīgs pārdevējs, ir pietiekami informēti par īpašuma būtību un raksturlielumiem, tā pašreizējo un iespējamo izmantošanu, kā arī par tirgus stāvokli novērtēšanas datumā. Tiek pieņemts, ka katrs no tiem izmanto šo informāciju ar aprēķinu panākt izdevīgāko cenu, atkarībā no savas pozīcijas darījumā. Aprēķins ir balstīts uz tirgus situāciju novērtēšanas datumā, nevis situācijas prognozēšanu, cerot uz iespējamo izdevīgumu nākotnē. Piemēram, ja kritošu cenu tirgus apstākļos īpašums tiek pārdots zem iepriekšējā līmeņa cenas, nav jāuzskata, ka pārdevējs būtu rīkojies bez aprēķina. Šādā gadījumā, kā arī citos svārstīgu cenu tirgus apstākļos notikušos darījumos, pircēja vai pārdevēja aprēķins ir balstīts uz vispilnīgāko informāciju par tirgu, kāda šajā brīdī ir pieejama;
- (i) „... **un bez piespiešanas**...” paredz to, ka abas puses ir motivētas slēgt darījumu, bet nav spiestas vai neizjūt dedzīgu vēlēšanos to darīt.

[SVS 104; 30.5.] Vērtēšanas datu raksturam un avotam jābūt saskaņotam ar vērtības bāzi, kam savukārt jāņem vērā vērtēšanas mērķis. Piemēram, lai iegūtu viedokli par vērtību, var izmantot dažādas pieejas un metodes, ja tās pamato tirgū atvasinātus datus. Tirgus pieeja pēc definīcijas pamatojas uz tirgus datiem. Lai noteiktu tirgus vērtību, piemērojot lenākumu pieeju, ir jāizmanto dati un pieņēmumi, kurus tirgus dalībnieki akceptētu. Lai noteiktu tirgus vērtību, izmantojot Izmaksu pieeju, vienādas lietderības īpašuma izmaksas un atbilstošais nolietojums būtu jānosaka, analizējot izmaksas un nolietojumu saskaņā ar tirgus datiem.

[SVS 104; 30.6.] Pieejamiem datiem un apstākļiem, kas saistīti ar vērtējamā objekta tirgu, jānosaka, kuras vērtēšanas pieeja vai pieejas ir visatbilstošākās un piemērotākās. Ja tā balstās uz pienācīgi analizētiem tirgus pamatotiem datiem, katrai izmantotajai pieejai vai metodei jāsniedz tirgus vērtības pamatojums.

[SVS 104; 30.7.] Tirgus vērtība neatspoguļo aktīva priekšrocības (īpašības), kas ir vērtīgas konkrētam īpašniekam vai pircējam un nav saistošas citiem pircējiem tirgū. Šādas priekšrocības var būt saistītas ar aktīva fiziskajām, ģeogrāfiskajām, ekonomiskajām vai juridiskajām īpašībām. Tirgus vērtība ir neņem vērā šādus vērtības elementus, jo noteiktā datumā tiek pieņemts tikai, ka viena no pusēm ir labprātīgs pircējs, nevis konkrēts labprātīgs pircējs.

[SVS 104; 30.4.] Aktīva tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. **Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var būt aktīva esošā izmantošanas veida turpināšana vai kāda alternatīva lietošana. To nosaka pēc lietošanas veida, kā tirgus dalībnieks būtu domājis par aktīvu, formulējot cenu, kuru viņš būtu gatavs solīt.

[SVS 104; 140.1.] Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda izmantošana, kas no dalībnieka viedokļa rada aktīvam visaugstāko vērtību. Lai gan jēdziens visbiežāk tiek piemērots nefinanšu aktīviem, jo daudziem finanšu aktīviem nav alternatīvas izmantošanas iespējas, var būt apstākļi, kad jāapsver labākā un efektīvākā finanšu aktīvu izmantošana.

[SVS 104; 140.2.] Labākai un efektīvākai izmantošanai jābūt fiziski iespējamai (ja piemērojams), finansiāli pamatotai, likumīgi atļautai un jāveido īpašuma augstākā vērtība. Izmaksas, kas saistītas ar aktīva pārveidošanu pēc labākā un efektīvākā izmantošanas veida, ietekmēto vērtību, ja tā atšķiras no pašreizējās izmantošanas.

[SVS 104; 140.3.] Aktīva labākā un efektīvākā izmantošana var būt tā pašreizējā vai esošā izmantošana, kad to izmanto optimāli. Tomēr labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no pašreizējās izmantošanas vai pat būt aktīva likvidācija.

[SVS 104; 140.4.] Aktīva labākā un efektīvākā izmantošana, kas tiek vērtēta atsevišķi, var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas kā aktīvu kompleksā, ja aktīvs tiek apskatīts kā kompleksa daļa.

[SVS 104; 140.5.] Lai noteiktu labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, jāņem vērā sekojošais:

- (a) Lai noteiktu, vai aktīva lietošana ir fiziski iespējama, jāņem vērā tas, ko tirgus dalībnieki uzskatītu par saprātīgu.
- (b) Lai aktīvs lietošana būtu juridiski pieļaujama, jāņem vērā visi juridiskie ierobežojumi attiecībā uz aktīva izmantošanu, piemēram, pilsētplānošanas / zonējuma apzīmējumi, kā arī iespējamība, ka šie ierobežojumi mainīsies.
- (c) Prasība par finansiālo pamatojumu, jāņem vērā, vai alternatīva izmantošana, kas ir fiziski iespējama un juridiski pieļaujama, radīs pietiekamu atdevi tipiskam tirgus dalībniekam, ņemot vērā pārveidošanas izmaksas.

4.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanā izmanto trīs pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu), izmaksu un ienākumu pieeju.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja pamatojas uz vērtējamā objekta salīdzināšanu ar līdzīgiem pārdotiem vai tirgū piedāvātiem īpašumiem tanī pašā vai līdzīga tirgus apvidū. Jāņem vērā, ka salīdzināmiem objektiem tiešām ir jābūt salīdzināmiem pēc to atrašanās vietas, izmantošanas veida, apbūves tehniskā stāvokļa un fiziskajiem parametriem. Analīzes gaitā tiek izvērtētas objekta sastāva, izvietojuma, nolietojuma, pārdošanas laika un citas atšķirības. Tiek izdarītas attiecīgas korektūras, kas ļauj aprēķināt vērtējamā objekta tirgus vērtību. Šī pieeja visefektīvāk pielietojama ir aktīvos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos.

Izmaksu pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas/rekonstruētas ēkas un būves, kuras tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Tā balstās uz pieņēmumu, ka informēts pircējs nemaksās vairāk, nekā izmaksā līdzvērtīga gruntsgabala iegāde un objekta būvizmaksas. Īpašuma vērtība tiek aprēķināta, nosakot jaunas apbūves būvizmaksas, no kurām tiek atņemta kopējā nolietojuma (fiziskais + funkcionālais + ekonomiskais) daļa un pieskaitīta atbilstoša gruntsgabala tirgus vērtība. Nolietojuma pakāpes arī tiek balstītas uz tirgus analīzi.

Fiziskais nolietojums atspoguļo nekustamā īpašuma novecošanos laika gaitā dažādu fizisko faktoru iedarbības rezultātā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu nolietojanos pakāpi.

Funkcionālais nolietojums rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

Ekonomiskais nolietojums rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālpilnojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar to komerciālo interesi, kādēj nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā, kā galveno nekustamā īpašuma vērtības noteicēju uzskatot ekonomisko labumu, ko īpašums var dot tā īpašniekam pats par sevi.

Vairumā gadījumu izmantojot šo pieeju, tiek lietota diskontētās naudas plūsmas metode, kas ļauj novērtēt īpašumu pie nevienmērīgas naudas plūsmas un modelēt naudas plūsmu pārskata periodā.

Diskontētās naudas plūsmas metodi izmanto, ja:

- ir pieņēmums, ka nākotnes naudas plūsma būtiski atšķirsies no patreizējās,
- ir dati, kas ļauj modelēt nākotnes naudas plūsmu,
- ieņēmumiem un izdevumiem ir sezonāls raksturs,
- nekustamais īpašums ir daudzfunkcionāls un sastāv no dažādas apbūves,
- nekustamais īpašums atrodas celtniecības vai rekonstrukcijas procesā.

Izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi, tiek summēti diskontētie ieņēmumi no nekustamā īpašuma par vairākiem laika posmiem (gadiem, ceturkšņiem) ar reversiju.

Pamatformula naudas plūsmas diskontēšanas metodei:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M * \frac{1}{(1+i)^n}$$

kur, PV – nekustamā īpašuma patreizējā vērtība,
 C_t – neto naudas plūsma laika periodā t ,
 i_t – diskonta likme t ,
 M – reversija vai atlikusī vērtība.

No formulas redzams, ka izmantojot šo metodi, nekustamā īpašuma vērtība ir diskontētu neto ieņēmumu un reversijas summa.

Diskonta likme ietver vairākus riskus izteiktus procentos:

- bezriskā likme - ilgtermiņa Valsts parāda vērtspapīri;
- prēmija par risku – plānotā papildus peļņa;
- risks par ieguldījumu nekustamajā īpašumā – iespējamo zaudējumu segšanai, tiek pieņemts stabili apdrošināšanas kompāniju prēmijas par nekustamā īpašuma apdrošināšanu apjomā;
- risks par zemu likviditāti – pieņem inflācijas apmērā par nepieciešamo nekustamā īpašuma realizācijas termiņu;
- risks par investīciju vadību – jo sarežģītāka apsaimniekošana, jo lielāks risks.

Ienākumu tiešās kapitalizācijas metode (īpašs naudas plūsmas diskontēšanas modelis) pamatojas uz stabili-nemainīgu nākotnes naudas plūsmu no nekustamā īpašuma, kura atspoguļo:

- ieņēmumu kvalitāti un apjomu, ko objekts var sniegt savā kalpošanas periodā,
- vērtētā nekustamā īpašuma un reģiona riskus.

Metodes pamatā ir pieņemts, ka nekustamam īpašumam piemīt spēja radīt pozitīvu naudas plūsmu nākotnē. Metodē tiek veikta nākotnes naudas plūsmas izteikšana šodienas vērtībā ņemot vērā riskus, kas saistīti ar konkrēto nekustamo īpašumu.

Izmantojot tiešo kapitalizāciju, ieņēmumi no nekustamā īpašuma tiek apskatīti par vienu laika posmu – pamatā viena gada nemainīgas naudas plūsmas kapitalizācija. Tiešās kapitalizācijas metodi izmanto, ja:

- naudas plūsma ir stabila ilgā laika periodā (konstanta),
- ieņēmumi vienmērīgi palielinās vai samazinās.

legūtais rezultāts ietver ēku vērtības, izbūvju vērtības un zemes gabala vērtības.

Pamatformula tiešās kapitalizācijas metodei:

$$C = \frac{NOI}{R_k}$$

kur, C – nekustamā īpašuma tirgus vērtība,
 NOI – gada neto ieņēmumi,
 R_k – kapitalizācijas likme.

Šo metodi nevar izmantot, ja ir nevienmērīga naudas plūsma vai nekustamais īpašums atrodas celtniecības vai rekonstrukcijas stadijā, t.i. nav izveidojusies stabila naudas plūsma.

Katrā konkrētā gadījumā ir iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas vai, izņēmuma gadījumos vienu no tām. Objekta tirgus vērtība tiek iegūta, izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts, salīdzinot ar pārējiem, atspoguļo vērtējamā objekta situāciju tirgū, t. i., tiek aprēķināta svērtā vērtība izmantojot trīs pieejas:

1. Matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svāra koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kurš ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
2. Vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas metodēm iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
3. Subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas metodes un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā galvenokārt ir atkarīga tikai no vērtētāja pieredzes un kvalifikācijas.

4.6. VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀ KVALIFIKĀCIJA UN KOMPETENCE

VĒRTĒTĀJA KVALIFIKĀCIJA

Šo vērtējumu sagatavoja un parakstīja profesionāli kvalificēti, sertificēti nekustamā īpašuma vērtētāji.

Profesionāli sertificētu nekustamo īpašumu vērtētāju publiskais reģistrs Latvijā:

<https://vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma>

Informācija par RICS reģistrēto vērtētāju statusu: <https://bit.ly/2SyQnKw>

Uzņēmuma profesionālās darbības uzraudzību veic RICS: <https://bit.ly/2GuWop3>

EKSPERTU CV

Jānis Ozols

Partneris | Vērtēšanas departamenta izpilddirektors



Janis Ozols MRICS
Partneris | Vērtēšana &
Konsultācijas
janis.ozols@colliers.com
Mob.: +371 2963 0044
Tālr.: +371 6778 3333

Jānis Ozols pievienojās Colliers International 2012.gadā un 2018.gadā kļuva par vienu no partneriem.

PROFESIONĀLIE SASNIEGUMI

Jānim ir plaša, vairāk kā 15 gadu pieredze nekustamo īpašumu vērtēšanas un konsultāciju jomā. Kā sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs viņš ir strādājis ar dažādu tirgus segmentu objektiem, t.sk., birojiem, tirdzniecības telpām, viesnīcām, ražošanas & loģistikas objektiem, dzīvojamajiem īpašumiem, zemesgabaliem, attīstības projektiem, grūtībās nonākušiem aktīviem un ieņēmumus nenesošu kredītu (NPL) portfeļiem. Jānis ir vadījis un bijis viens no galvenajiem līdzstrādniekiem lielo datu analīzē un mašīnmācības tehnoloģijās balstītu automatizēto vērtēšanas modeļu izstrādē, kas sekojoši veiksmīgi pielietoti projektos lieliem korporatīvajiem klientiem. Viņa pieredze iekļauj arī padziļinātās izpētes, priekšizpētes, labākas un efektīvākas izmantošanas analīzes projektus, attīstības projektu koncepciju izstrādi.

KOMPETENCES JOMAS (PROFESIONĀLI SASNIEGUMI)

Jāņa pārziņā ir Colliers vērtēšanas un konsultāciju prakses grupas. Viņa pienākumos ietilpst nodaļu stratēģiskā vadība. Kā vadošais eksperts viņš piedalās vērtēšanas un konsultāciju projektos, viņu aizrauj revolucionārās inovācijas (*disruptive innovations*), strādā pie platformas uzlabošanas un attiecībām ar galvenajiem klientiem.

IZGLĪTĪBA

Jānis ir ieguvis bakalaura grādu tiesību zinātnēs (2005) un profesionālo izglītību nekustamo īpašumu vērtēšanā un pārvaldībā (2002) Latvijas Universitātē. 2006.gadā viņš ieguva Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas izdoto profesionālās kvalifikācijas sertifikātu nekustamā īpašuma vērtēšanā un ir šīs organizācijas biedrs. Kopš 2013.gada viņš ir RICS biedrs (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

KLIENTI

Blackstone / Multi, VGP, New Hanza Capital, East Capital, Eastnine, EFTEN, LNK Group, Lords LB, Northern Horizon, Baltic RE Group, DEPO DIY, Piche, tet, Reverta, Ektornet, Hipo Fondi, Latvenergo, Linstow, RCH Management, MCITY Holding u.c.

Confidential – Colliers International 2019

Didzis Useniņeks

Vecākais vērtētājs | Vērtēšanas departaments



Didzis Useniņeks
Vecākais vērtētājs
Vērtēšanas Departaments
didzis.useniņeks@colliers.com
Mob: +371 2625 8143
Tāl.: +371 6778 3333

DARBA PIEREDZE UN IZGLĪTĪBA

Didzis Useniņeks Colliers komandai pievienojās 2022. gada aprīlī. Viņa darba pieredze nekustamo īpašumu vērtēšanā ir vairāk kā 10 gadi.

Didzim ir profesionālais bakalaura Nekustamo īpašumu pārvaldībā ar specializāciju Nekustamo īpašumu Vērtēšanā (2015.gads) un profesionālais maģistra grāds Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma vadīšanā (2017.gads), kas iegūts Rīgas Tehniskajā universitātē.

NOZĪMĪGĀKIE PROJEKTI UN KLIENTI

Veiksmīgi izstrādāti dažāda veida nekustamo īpašumu novērtējumi, tai skaitā komerciāla rakstura īpašumi, publiskas personas manta, derīgo izrakteņu atradnes un īpašumi, kas tiek atsavināti sabiedrības vajadzībām.

Darbojoties Colliers viņš sniedzis vērtēšanas pakalpojumus vadošajiem nekustamā īpašumtirgus dalībniekiem gan privātajā, gan publiskajā sektorā.

PROFESIONĀLIE SASNIEGUMI

Kopš 2018.gada decembra Didzis ir Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs.

Beāte Dīriņa

Jaunākā Konsultante | Vērtēšanas departaments



Beāte Dīriņa
Jaunākā konsultante
Vērtēšanas Departaments
Beate.Dirina@colliers.com
Mob: +371 2551 4133
Tāl.: +371 6778 3333

DARBA PIEREDZE UN IZGLĪTĪBA

Beāte Dīriņa Colliers International komandai pievienojās 2023. gada augustā kā jaunākā konsultante nekustamo īpašumu vērtēšanas nodaļā, lai gūtu darba pieredzi nekustamā īpašuma jomā, kā arī veicinātu profesionālo spēju izaugsmi.

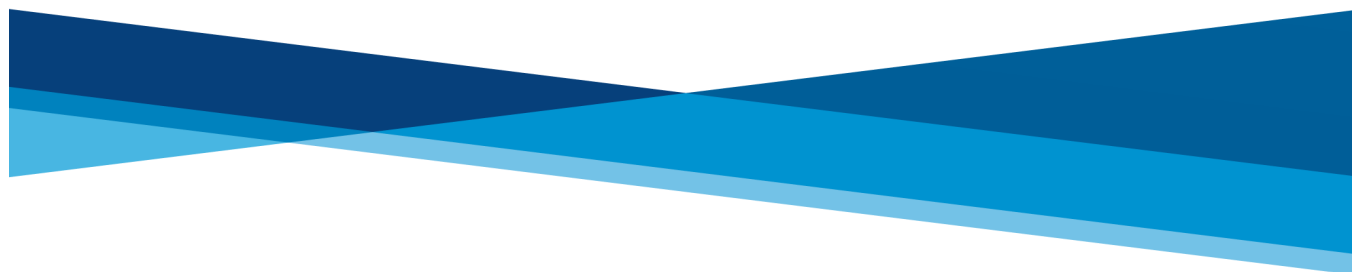
Šobrīd Beāte studē, lai saņemtu profesionālo bakalaura grādu Nekustamo īpašumu pārvaldībā ar specializāciju Nekustamo Īpašumu Vērtēšanā.

NOZĪMĪGĀKIE PROJEKTI UN KLIENTI

Šobrīd Beāte ir strādājusi par vērtētāju asistenti vairākos komercīpašumu vērtēšanas projektos, tostarp biroju ēkām, zemesgabalos, tirdzniecības centros, loģistikas centros un industriālajos īpašumos.

PROFESIONĀLIE SASNIEGUMI

Kopš 2023. gada novembra, Beāte ir Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja asistente.



Kontaktinformācija

Tel. +371 6 778 3333

Colliers International
Satekles iela 2B, 512, Rīga, LV-1050

www.colliers.com