

EUROEXPERT



**74/3220 domājamo daļu no zemes un
apbūves Bruņinieku ielā 87, Rīgā
NOVĒRTĒJUMS**

L12628/ER/2023

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **neidentificētu 74/3220 kopīpašuma domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas sastāv no trīs dzīvojamām mājām kadastra apz. 01000370056001 ar platību 1248,2kv.m; 01000370056002 ar platību 1149,9kv.m un 01000370056003 ar platību 811,9 kv.m un zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000370056) ar platību 1287 kv.m, turpmāk vērtējumā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā Objekta tirgus vērtību, neidentificējot vērtējamās domājamās daļās ietilpstošās telpas. Vērtējuma mērķis – objekta vērtības apzināšana atsavināšanai.**

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstākminētā īpašuma iespējamā tirgus (patiesā) vērtība 2023. gada 2.jūlijā varētu būt:

EUR 28 000 (divdesmit astoņi tūkstoši euro);

Pie nosacījuma, ja tiek identificēts domājamo daļu sastāvs, tad vērtība varētu mainīties un būtu nepieciešama Objekta pārvērtēšana.

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Pašreizējā reakcija uz karadarbību Ukrainā nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ir nezināma nākotnes ietekme, ko varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas. Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11). Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4). Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka piespiedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā īpašuma vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam. Vērtējums kredīta kālas nodrošinājumam izstrādāts saskaņā ar Latvijas Standartu LVS 401;2013. Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Vilis Žuromskis

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis

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

Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	2
Noteiktās vērtības	3
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	3
Novietojuma shēma un zemes robežas	6
Foto fiksācija.....	8
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	10
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām.....	10
Apbūves raksturojums.....	10
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	13
Tirgus vērtības definīcija	14
Labākā un efektīvākā izmantošana	14
Tirgus situācijas raksturojums	14
Izvēlētas vērtēšanas pieejas	15
Vērtību ietekmējošie faktori	15
Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeja	16
Slēdziens.....	17
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	20
Zemes vērtības aprēķins.....	20
Apbūves vērtības aprēķins ar izmaksu pieeju	20
Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	21
Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju.....	21

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Bruņinieku iela 87, Rīga
	kadastra Nr.	46050040404
	īpašnieks	Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā
	sastāvs	Objekta sastāvā ir 74/3220 kopīpašuma domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas sastāv no trīs dzīvojamām mājām kadastra apz. 01000370056001 ar platību 1248,2kv.m; 01000370056002 ar platību 1149,9kv.m un 01000370056003 ar platību 811,9 kv.m un zemes vienības (kadastra apzīmējums 01000370056) ar platību 1287 kv.m. <u>Vērtējamo kopīpašuma domājamo daļu sastāvs nav identificēts.</u>
Vērtēšanas datums		02.07.2023.
Vērtējuma pasūtītājs		Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154
Vērtēšanas uzdevums		Objekta tirgus (parastās) vērtības noteikšana, neidentificējot vērtējamās domājamās daļās ietilpstošās telpas
Vērtēšanas mērķis		Objekta vērtības apzināšana īpašuma atsavināšanai
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti	uz zemi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 24040
	uz apbūvi	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 24040
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		
Aprūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Vērtējamās daļas nav identificētas, nav zināmi iespējamie telpu nomas/īres līgumi.
	hipotēka	Nav
	citas lietu tiesības	Uz visu īpašumu: Kadastrā: Rīgas elektrotīkliem piederošs ievads 0.00 : aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju 0.00; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 0.0268 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0013 ha; valsts nozīmes mākslas pieminekļa teritorija un objekti 0.1278 ha
	citi	Nav zināmi.
Atļautā izmantošana		JC8-jaukta centra apbūves teritorija
Esošais izmantošanas veids		3 daudzdzīvokļu mājas
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Esošais – dzīvojamās mājas
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		02.07.2023.
Apskati veica/Atskaiti sagatavoja		Evija Krūmiņliepa, sertifikāts nekustamo īpašumu vērtēšanā nr.136

Noteiktās vērtības

	iespējamā vērtība, EUR
Tirgus (parastā) vērtība	28 000

Pie nosacījuma, ja tiek identificēts domājamo daļu sastāvs, tad vērtība varētu mainīties un būtu nepieciešama Objekta pārvērtēšana.

Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pieņemot, ka ēkas un telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.
Papildus informācija	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju: Īpašnieka rīcībā nav noteikta un zināma lietošanas kārtība.

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Īpašums atrodas Rīgas pilsētas daļā Avotos, ielu kvartālā, ko veido Bruņinieku, Avotu, Matīsa un Valmieras ielas.
Apkārtējā apbūve	Daudzdzīvokļu mājas, kur pirmajos stāvos izvietotas komercelpas. Apbūve veidota pārsvarā 20.gadsimta sākumā. Aiz Valmieras ielas saimnieciskā un rūpnieciskā apbūve.
Piebraukšana	Pa Bruņinieku ielu, kas ir ar asfalta segumu.
Sabiedriskais transports	Sabiedriskā transporta (autobuss) pieturvietas atrodas uz Valmieras un Avotu ielas

Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	01000370056								
Platība:	0.1287 ha								
Atļautais izmantošanas veids:	JC8								
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?						Jā	<input checked="" type="checkbox"/>	Nē	<input type="checkbox"/>
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	<input checked="" type="checkbox"/>	Stūra	<input type="checkbox"/>	lekškvartāls	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	<input checked="" type="checkbox"/>	Cits (norādīt, kāds)						
Inženierkomunikācijas	Municipālās	Citas (norādīt, kādas)							
Elektroapgāde	ir								
Gāze	ir								
Ūdensapgāde	ir								
Kanalizācija	ir								
Vājstrāvas tīkli un telefons	ir								
Zemes gabala raksturojums:									
Reljefs	Līdzens								
Forma	četrstūris								
Izskats	Apbūvēts zemesgabals								
Grunts apstākļi	Paaugstināts mitruma līmenis netika konstatēts								
Apzaļumojums	nav								
Nožogojums:	nav								
Apkārtnes uzlabojumi									
Piebraucamie ceļi/ielas	asfalta seguma								
Ietves	ir								
Ielu apgaismojums	ir								

Apstādījumi	Dārzi, pilsētas parki un dārzi
Notekūdeņu kanalizācija	Centralizēta/pilsētas
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:	

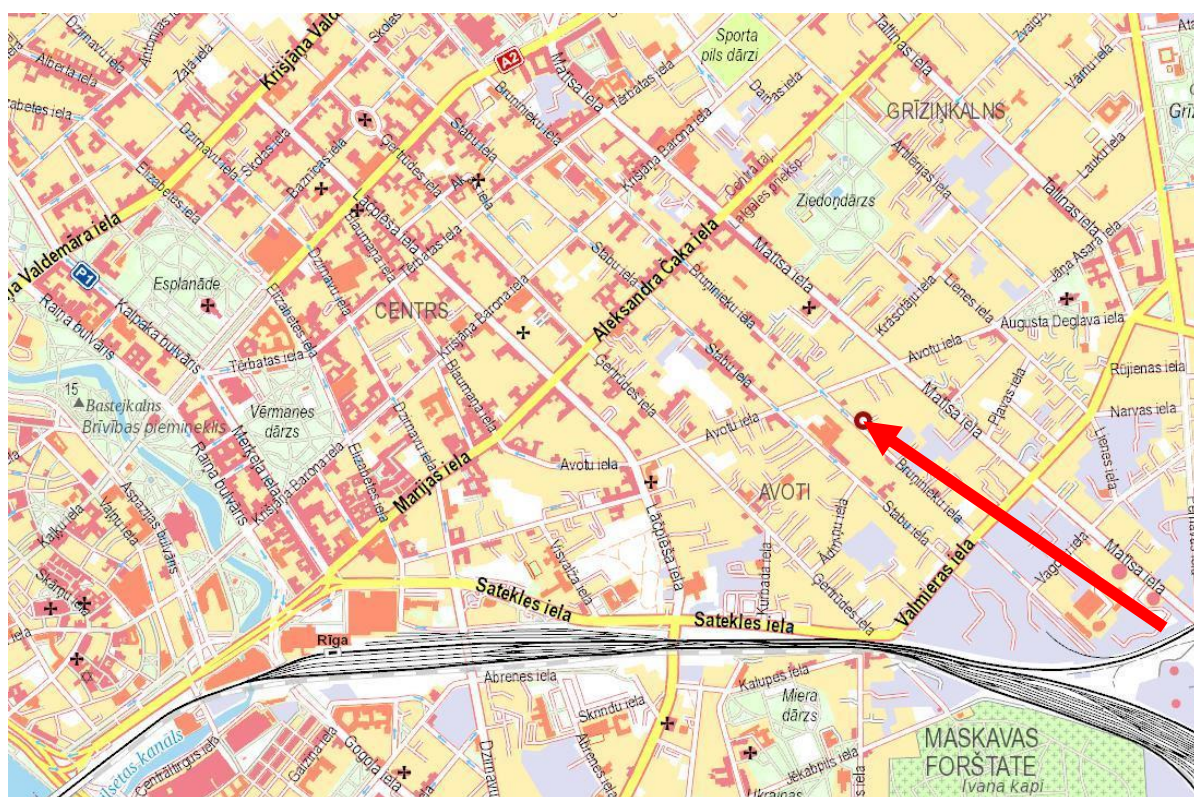


Izkopējumi no Rīgas pilsētas funkcionālā plānojuma

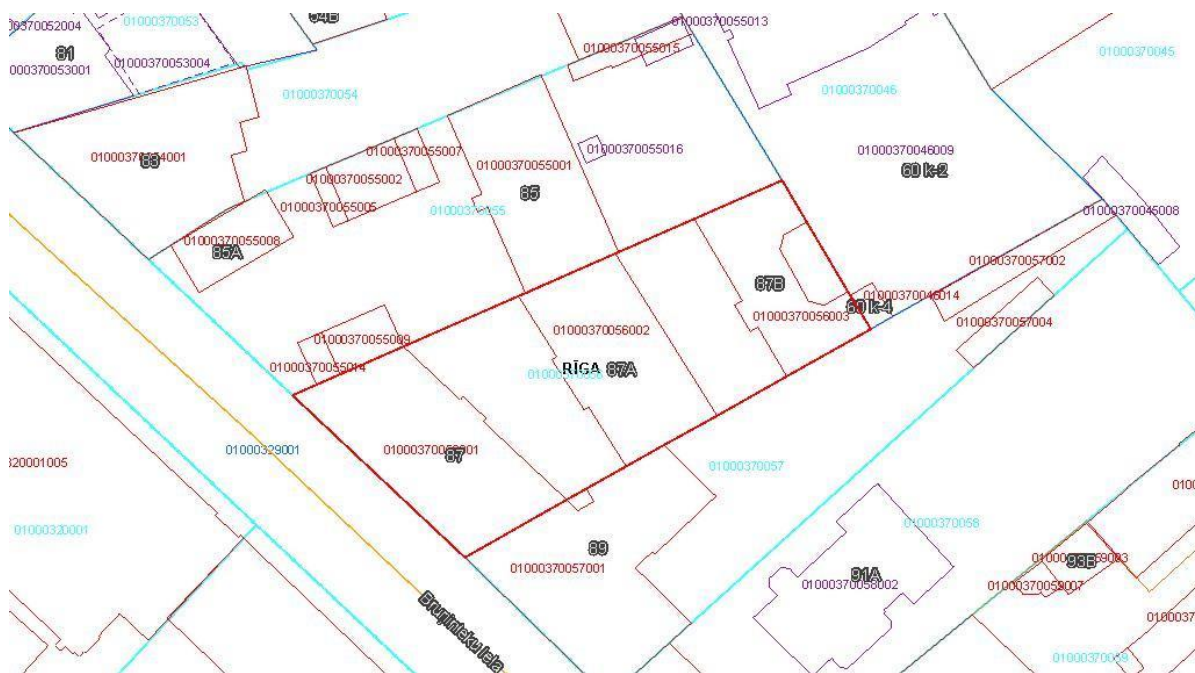
Uz zemes esošās apbūves identifikācija

Celtņu/būvju nosaukums	Kad. apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība			Patvalīgas būvniecības nazīmes	Piezīmes
			Kad. uzņēm. lietā	Projektā	Kadastrs.lv sistēma		
Vērtējamā apbūve							
Dzīvojamā māja	0100037005 6001	4	1248,2		1248,2		Ekspluatācija uzsākta 1900.gadā
Dzīvojamā māja	0100037005 6002	5	1149,9		1149,9		Ekspluatācija uzsākta 1900.gadā
Dzīvojamā māja	0100037005 6003	5	811,9		811,9		Ekspluatācija uzsākta 1900.gadā
Celtnes/būves, kas apgrūtina objektu (neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā)							

Novietojuma shēma un zemes robežas



Avots: balticmaps.eu



Avots: Kadastrs.lv

Foto fiksācija



Lit.001 fasāde Bruņinieku iela 87, Rīga



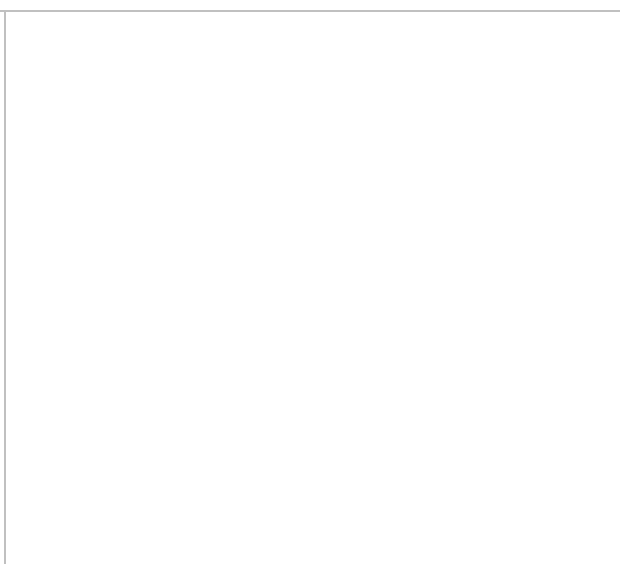
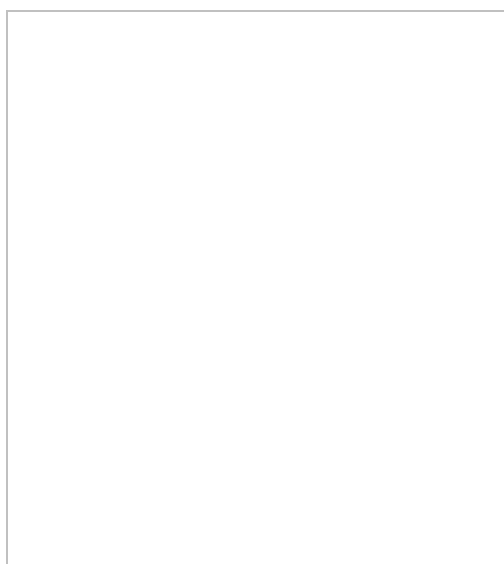
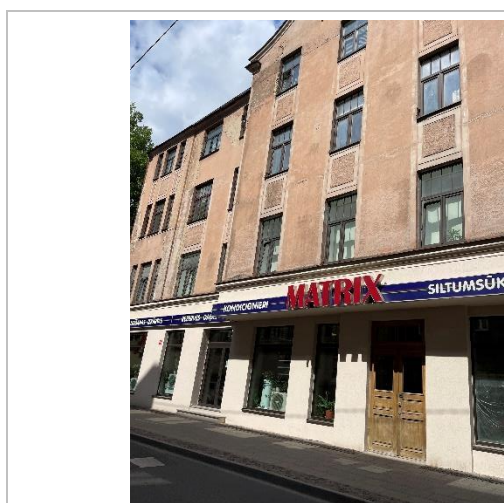
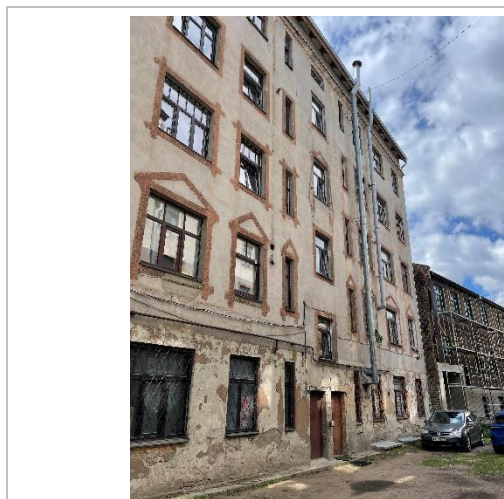
Skats no pagalma puses



Korpuss lit.002



Lit.003



Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Kadastrālās lietas kopija 17.04.2001;

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja, kadastra apz. 01000370056001. 13 dzīvokļu māja ar komercietelpām, kas būvēta 1900.gadā. Atrodas zemesgabalā pie ielas.

Funkcionālais pielietojums: 1.stāvā komercietelpas. Komercietelpas savienotas ar pagrabu telpām, veidojot 2 telpu grupas: nr.014-170,9kv.m; nr.016-231,2 kv.m. Bēniņu stāvs, kas nav platībā 154,3kv.m.

Pārējos stāvos dzīvokļi. 2.stāvā - 3 dzīvokļi; 3.stāvā - 5.dzīvokļi; 4.stāvā -5 dzīvokļi; Dzīvokļi ar labierīcībām.

Tehniskais stāvoklis: saskaņā ar darba uzdevumu pieņemtā apmierinošā tehniskā stāvoklī

Labierīcības: elektrība; ūdensapgāde, kanalizācija, gāze, centrālā apkure.

Ēkas parametri:

	Kadastrā	Uzmērīšanas lietā
Apbūves laukums, m ²	331,1	331,1
Tilpums, m ³	5201,0	5201,0
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	1248,2	1264,7
Lietderīgā platība	1150,3	927,2
Dzīvokļu platība	748,2	851
Nedzīvojamo iekštelpu platība	402,1	76,2
Koplietošanas telpas	97,9	337,5
Ārtelpas, m ²	0	0

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetona;
Sienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Koka konstrukcijas
Jumts	Metāla loksnes
Logi	PVC/koka
Durvis	koka ārdurvis
Apdare	ārējā – apmetums un krāsojums

Dzīvojamā māja, kadastra apz. 01000370056002. dzīvokļu māja, kas būvēta 1900.gadā. Atrodas kā otrā ēka no ielas. Uzmērīšana veikta 1999.gada 14.aprīlī.

Funkcionālais pielietojums: 23 dzīvokļi. 5 stāvu ēka ar pagrabu. Bēniņu stāvs, kas nav platībā 100 kv.m. 1.stāvā un 5.stāvā - katrā 4 dzīvokļi; pārējos stāvos katrā 5 dzīvokļi. Dzīvokļi ar labierīcībām.

Tehniskais stāvoklis: saskaņā ar darba uzdevumu pieņemtā apmierinošā tehniskā stāvoklī

Labierīcības: elektrība; ūdensapgāde, kanalizācija, gāze, centrālā apkure.

Ēkas parametri:

	Kadastrā	Uzmērīšanas lietā
Apbūves laukums, m ²	271,9	271,9
Tilpums, m ³	4662	4662
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	1149,9	1146
Lietderīgā platība	908,1	904,2
Dzīvokļu platība	908,1	904,2
pagrabstāva platība	153,4 (1,6m griestu augstums)	153,4
Koplietošanas telpas, tsk.pagrabstāvs	241,8	88,4
Ārtelpas, m ²	0	0

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetona;
Sienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Koka konstrukcijas
Jumts	Metāla loksnes
Logi	PVC/koka
Durvis	koka ārdurvis
Apdare	ārējā – apmetums un krāsojums

Dzīvojamā māja, kadastra apz. 01000370056003. Dzīvokļu māja, kas būvēta 1900.gadā. Atrodas kā 3 ēka no ielas, iekšpagalmā. Uzmērīšana veikta 2001.gada 17.aprīlī.

Funkcionālais pielietojums: 20 dzīvokļi. 5 stāvu ēka ar pagrabu. Katrā stāvā 4 dzīvokļi. Dzīvokļi ar labierīcībām. Bēniņu stāvs, kas neietilpst platībā – 62,2kv.m.

Tehniskais stāvoklis: saskaņā ar darba uzdevumu pieņemtā apmierinošā tehniskā stāvoklī

Labierīcības: elektrība; ūdensapgāde, kanalizācija, gāze, centrālā apkure.

Ēkas parametri:

	Kadastrā	Uzmērīšanas lieta
Apbūves laukums, m ²	166,5	166,5
Tilpums, m ³	2830,0	2830
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	811,9	812,8
Lietderīgā platība	585,2	586,1
Dzīvokļu platība	585,2	586,1
pagrabstāva platība	123,5 (1,6m griestu augstums)	123,5
Koplietošanas telpas, tsk.pagrabstāvs	103,2	103,2
Ārtelpas, m ²	0	0

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetona;
Sienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Koka konstrukcijas
Jumts	Metāla loksnes
Logi	PVC/koka
Durvis	koka ārdurvis
Apdare	ārējā – apmetums un krāsojums

Kopā pa visām ēkām:

	kv.m			Kopā aprēķinam, kv.m	Skaitis, gab
	Lit.001	lit.002	lit.003		
Kopējā platība	1248.2	1146	812.8	3207	
Lietderīgā platība	1264.7	904.2	586.1	2755	
Dzīvokļu platība	851	904.2	586.1	2341.3	56
Komerctelpu platība (tajā sk.pagrabstāvs)	402.1			402.1	2
Pagrabstāvu platība		153.4	123.5	276.9	

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Pašreizējā reakcija uz karadarbību Ukrainā nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti, ir nezināma nākotnes ietekme, ko varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Labākais izmantošanas veids netiek analizēts. Vērtētājs apskatot īpašumu, tā raksturlielumus un atrašanās vietu uzskata, ka labākais ir - dzīvojamās mājas.

Tirgus situācijas raksturojums

Neskatoties uz to, ka kopš marta 2022.gada, Ukrainā norisinās karadarbība, kas ietekmē ekonomiku Eiropā un arī Latvijā, nekustamo īpašumu tirgus līdz pat septembrim bija pietiekami aktīvs. Lielākā aktivitāte bija novērojama vidusmēra tirgus segmentā- dzīvokļiem un savrupmājām. Tomēr kopš 2022.gada septembra tirgū darījumi ar samazinājušies gandrīz par 45%. Interese par dzīvojamām un savrupmājā saglabājas, tomēr ņemot vērā ka, bankas arvien piesardzīgāk izsniedz kredītus, kredītu likmes ir pieaugušas, eribor ir pieaudzis, tad darījumi notiek ar vien mazāk. Būvizmaksas pagaidām ir 2022.gada vasaras līmenī, izņemot kokmateriālu, kam ir samazinātas cenas. Bieži materiāliem daudzviet tiek piedāvātas vērienīgas atlaides. Aktīvākais un pieprasītākais nekustamo īpašumu tirgus ir Pierīgā un Latvijās lielākajās pilsētās, kā arī lauku zemju segmentā.

Kopš janvāra dzīvokļu pārdošanas sludinājumu skaits Rīgā palielinājies par ceturto daļu, turpretī īrei pieejamo dzīvokļu skaits samazinājies par vairāk nekā 35%. Tas skaidrojams dažādi; pirmkārt, daļa iedzīvotāju šā brīža ekonomiskās situācijas ietekmē lemj par labu īrei, nevis mājokļa iegādei. Otrkārt, daļa īres objektu šobrīd nonākuši pārdošanā. Treškārt, gada sākumā varējām fiksēt vairāk īres darījumu nekā pašlaik, kad EURIBOR vēl nebija sasniedzis pašreizējo līmeni. Pieprasījums pēc mājokļiem ir, tomēr darījumi notiek samērā ierobežoti. Tendences: palielinoties izvēles iespējām, mājokļu tirgus izteikti nostājas par labu pircējiem, kuri daudz skrupulozāk izvērtē pieejamās opcijas, bet izvēli apgrūtina pārdevēju noteiktā objekta cena. Jūnijā 48% pārdevēju ir prasījuši tirgus situācijai nesamērīgi augstu cenu par pārdošanā izlikto nekustamo īpašumu, kas rezultējas ar zaudētu vai samazinātu pircēju interesi. Likumsakarīgi pieaudzis arī mājokļa pārdošanai nepieciešamo dienu skaits. Kopumā jūnijā iegādei Rīgā bija pieejami 4625 dzīvokļi, savukārt īrei uz pusi mazāk – vien 2300. Brīdī, kad piedāvājums krietni pārsniedz pieprasījumu, pircējiem ir vairāk argumentu, ar kuriem mēģināt panākt sev izdevīgāku cenu piedāvājumu. Ņemot vērā arvien augošo EURIBOR likmi, kas jūnijā sasniegusi 4%, bažas par nākamo apkures sezonu un pieaugušās izmaksas mājokļu renovācijas darbiem, pārdevēju vēlme pārdot īpašumu, iespēju robežās variējot ar cenas elastību, būtu loģisks solis – tomēr paradoksālā kārtā pārdevēji “nepadodas” un masveida cenu samazinājums īpašumiem netiek novērots. Tas nozīmē, ka arī pārdošanas sludinājumu skaits mazāks nekļūst. Ja īpašnieka noteiktā cena ir virs vidējās tirgus cenas, potenciālie interesenti ātri zaudē interesi un sākmeklēt citu cenu ziņā pievilcīgāku īpašumu. Tas attiecas vienlīdz kā uz dzīvokļiem, tā privātmājām. Cenas, kas būtu vērtējamas virs vidējā tirgus rādītāja, raksturīgas arī īpašumiem ar līdz galam nesakārtotu dokumentāciju, piemēram, ēkām, kas nav nodotas

eksploatācijā. Šādus objektus īpašniekus mudina pārdot izmaiņas nekustamā īpašuma nodokļa likumā, nosakot, ka no šī gada 1. janvāra paaugstināta NĪN likme 3% apmērā no kadastrālās būves vērtības tiek piemērota tiem īpašumiem, kas saņēmuši būvatļauju pirms 2014. gada 1. oktobra un ēku nav nodevuši eksploatācijā līdz pērnā gada 1. oktobrim.

Izanalizējot darījumus Rīgas Centra nomalē: Avotos un Grīziņkalnā, secinām, ka darījumi kopš janvāra ir notikuši un cenu līmenis neremontētiem dzīvokļiem, kas ir apmierinošā, vai daļēji labā tehniskā stāvoklī, ir bijis no 800 EUR līdz 1400 EUR/kv.m. Šādu dzīvokļu vērtības ir atkarīgas no atrašanās vietas, ēkas tehniskā stāvokļa, labiekārtojuma, apkures sistēmas, stāva ēkā, plānojuma, dzīvokļa īpašums, vai lietošanā esošās daļas utt. Īres tirgus ir pieprasīts un īres maksas, šajā rajonā dzīvokļiem, kas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ir no 3,5 EUR/kv.m līdz 7 eur/kv.m. Lētākie atrodas 1.stāvā, ar malkas vai elektrisko apkuri. Piedāvājums īres dzīvokļiem ir samērā ierobežots. Remontētu dzīvokļu īres maksas ir daudz augstākas.

Komerctelpu tirgus šajā reģionā ir mazaktīvs. Ņemot vērā, ka aizvien vairāk parādās tukšas/neizmantotas/neiznomātas telpas, tad īpašnieki izvēlas telpas pārdot. Pārdevumu cenas līdzīgām telpām ir bijušas no 400 EUR/kv.m līdz 800 EUR/kv.m. Nomas maksas telpām 1.stāvā un puspagrabā, ir no 3 EUR/kv.m līdz 7 EUR/kv.m.

Īpašumu vērtības ir atkarīgas no atrašanās vietas, kvalitātes, platības, plānojuma, inženierkomunikācijām, piebraucamo ceļu kvalitātes.

Latvijā un visā pasaulē ir liels saspringums un nenoteiktība, par ekonomikas lejupslīdi, ko pastiprina Krievijas iebrukums Ukrainā, kurš ir būtiski mainījis politisko, kā arī ekonomisko situāciju pasaulē, kas ietekmē arī Latvijas ekonomiku, un var ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Līdz ar to šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), ka līdzšinējais līdzsvars varētu kardināli mainīties. Saskaņā ar ekspertu viedokli - kādu vektoru uzņems ekonomikas attīstība, noteiks kara ilgums un mērogs. Kara ietekme uz enerģijas tirgiem, sarežģījumiem piegādēs un tā tālākās perspektīvas būs redzamas gada otrajā pusē, kad varēs arī precīzāk novērtēt ekonomikas attīstību. Pašlaik valda liela nenoteiktība.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Salīdzināmo darījumu pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota ieņēmumu pieeja.

Tirgus datu salīdzināšanas pieeja pielietota, lai aprēķinātu iespējamās pārdošanas vērtības telpām.

Visam īpašumam tirgus datu salīdzināšanas pieeja netika pielietota, jo informācija par pārdotajiem namīpašumiem, tajos noslēgtajiem nomas/īres līgumiem ir ierobežota.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šajā gadījumā tā neuzrāda patieso tirgus vērtību.

Vērtību ietekmējošie faktori

- | | |
|-----------|--|
| Pozitīvie | Īpašums atrodas Rīgas pilsētas centra nomalē Avotos, kas pēdējos gados ir pieprasīts dzīvojamais rajons; |
| Negatīvie | nav identificēts domājamo daļu saturs;
Apbūves pieņemtais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. |

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka neidentificētu 74/3220 domājamo daļu no zemes un apbūves Bruņinieku ielā 87, Rīgā, kadastra nr. 01000370056, iespējamā tirgus (patiesā) vērtība 2023. gada 2.jūlijā noapaļojot varētu būt:

EUR 28 000 (divdesmit astoņi tūkstoši euro);

Pie nosacījuma, ja tiek identificēts domājamo daļu sastāvs, tad vērtība varētu mainīties un būtu nepieciešama Objekta pārvērtēšana.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Evija Krūmiņliepa
Sertifikāts Nr.136
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Zemes vērtības aprēķins

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.
Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.
- Atrašanās vieta.
Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemesgabala platība.
Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, krītas platības vienības cena.
- Zemes gabala forma.
Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.
- Zemes gabala apgrūtinājumi.
Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.

Apbūves vērtības aprēķins ar izmaksu pieeju

Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietojumā, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā no to īpatsvara ēkā, noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu – neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru (neatkarīgi no izmantošanas mērķa), neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums u.t.t.

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala tirgus vērtība. Zemes tirgus vērtības aprēķina metodika apskatīta zemāk.

Apbūves izmaksu vērtība tiek noteikta, aprēķinot jaunas ēkas aizvietojuma vērtību, tas ir nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvzmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un

lietotajiem materiāliem. Būvzmaksu cenas tiek noteiktas, izmantojot celtniecības katalogos, rokasgrāmatās un datu bāzēs atrodamo informāciju, kā arī būvfirmu celtniecības izmaksu aprēķinus.

Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Ar šo metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Korigējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m², tomēr var būt arī citi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.