

**ĒKU (BŪVJU) NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
AR KAD. NR. 0100 516 0066, RĪGĀ, TVAIKA IELĀ 2,  
SASTĀVOŠA NO DAŽĀDU SOCIĀLO GRUPU KOPDZĪVOJAMĀS  
MĀJAS (KAD. APZ. 0100 016 0053 074)  
AR ADRESI RĪGA, APTIEKAS IELA 1, K-5 UN  
GARĀŽU ĒKAS (KAD. APZ. 0100 016 0053 014)  
AR ADRESI RĪGA, APTIEKAS IELA 1, K-12,**

## **NOVĒRTĒJUMS**





Reģ. Nr.: 40003394250  
Kuģu iela 26-17, Rīga  
LV-1048, Latvija  
Tel.: +371 67224305  
E-pasts: bkg@bkgriga.lv



## VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs”

Rīgā, 2024.gada 11.martā

**Par nekustamā īpašuma objekta –  
dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas  
Rīgā, Aptiekas ielā 1, k-5  
(kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) un  
garāžu ēkas Rīgā, Aptiekas ielā 1, k-12  
(kadastra apzīmējums 0100 016 0053 014) novērtēšanu**

Saskaņā ar starp Valsts sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” un Sabiedrību ar ierobežotu atbildību “BIZNESA KONSULTANTU GRUPA” noslēgto 2024. gada 27.februāra Uzņēmuma līgums par īpašuma novērtēšanu Nr. 10-13/24/43, mēs esam veikuši **sabiedrības vajadzībām atsavināmā nekustamā īpašuma - Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA”, reģ.Nr. 40003069867, ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā - ražošanas ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0053 074 ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 016 0053 014 ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtēšanu.**

Mūsu darba mērķis bija veikt sabiedrības vajadzībām atsavināmā nekustamā īpašuma taisnīgas atlīdzības novērtējumu, kas ietver tā tirgus vērtības un zaudējumu, kas tā īpašniekam varētu rasties saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu, noteikšanu, ievērojot Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā īpašuma atsavināšanas likumā un Ministru kabineta 2011. gada 15. marta noteikumus Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” noteiktās prasības.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka atbilstoši likuma „Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums” noteikumiem aprēķinātā **ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, tirgus vērtība atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā 2024.gada 29.februārī ir:**

**649 900 EUR,**

**(Seši simti četrdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti eiro).**

*Atlīdzību veido nekustamā īpašuma tirgus vērtība un atlīdzība par zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu un, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa, — ar atsavinātā nekustamā īpašuma izmantošanu. (Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 22.pants 1.daļa).*

*Nekustamā īpašuma tirgus vērtību, izņemot šā likuma 19.panta otrajā daļā minēto gadījumu, nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā, ievērojot šā likuma 23.panta otrās daļas 5.punktā minēto. (Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 22.pants 2.daļa).*

*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. (LVS 401:2013).

**Nekustamā īpašuma īpašniekam Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA”, reģ.Nr. 40003069867, kompensējamo zaudējumu, kas tam radies nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā, apmērs nekustamā īpašuma apsekošanas dienā 2024.gada 29.februārī:**

**Nav aprēķināms (ir 0 EUR).**

**Pamatojums:**

1. Nekustamā īpašuma īpašnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” noteiktajā termiņā nav pieteicis nekādus iespējamus saskaņā ar Civillikumu kompensējamus zaudējumus, kuru pamatā būtu vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana.
2. Īpašuma apskates 2024.gada 29.februārī laikā nekustamā īpašuma īpašnieka pieteikto kompensējamo zaudējumu saistībā ar atsavināmajā nekustamajā īpašumā esošās kustamās mantas pārvietošanu apmērs vērtēšanas datumā nav aprēķināms, tie būs kompensējami to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas.

*Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 25.pants:*

*(1) Nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītos zaudējumus nosaka saskaņā ar Civillikumu.*

*(2) Par zaudējumiem jebkurā gadījumā tiek uzskatīti:*

*1) izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies šā īpašuma atsavināšanas rezultātā (pārceļšanās izdevumi, ar cita nekustamā īpašuma iegādi, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie izdevumi, valsts nodevas, kancelejas nodevas un citi izdevumi), to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas;*

*2) atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums un atlīdzība par izmaiņām tās lietošanā (piekļuves zaudēšana vai izdevumi, kas saistīti ar jaunas piekļuves izveidošanu, izmaiņas attiecībā uz apgrūtinājumiem un nastām, ierobežojumi attiecībā uz vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto izmantošanu un citas izmaiņas), ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa.*

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju neatkarības apliecinājumu, kā arī uz pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem, kuri uzskaitīti vērtējuma tekstā. Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem. Novērtēšanas ziņojums nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.

Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir radušies kādi jautājumi par OBJEKTA vērtēšanas gaitu, lūdzam sazināties ar SIA „BIZNESA KONSULTANTU GRUPA” pa tālruni 67224305.

SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA valdes loceklis

I.Strautiņš



## GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums - apbūve un apbūve kopā ar to saistīto zemes gabalu
Adrese:	Ēku (būvju) nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 0100 516 0066 - Tvaika iela 2, Rīga, t.sk.: <ul style="list-style-type: none"> <li>dažādu sociālo grupu kopdzīvojamai mājai (saskaņā ar zemesgrāmatu Ražošanas ēkai) ar kadastra apz. 0100 016 0053 074 - Rīga, Aptiekas iela 1, k-5</li> <li>Garāžu ēkai ar kadastra apz. 0100 016 0053 014 - Rīga, Aptiekas iela 1, k-12</li> </ul>
Vērtējuma pasūtītājs:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs”, reģistrācijas Nr. 5000334248
Vērtējuma mērķis:	Veikt sabiedrības vajadzībām atsavināmā nekustamā īpašuma taisnīgas atlīdzības novērtējumu, kas ietver tā tirgus vērtības un zaudējumu, kas tā īpašniekam varētu rasties saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu, noteikšanu, ievērojot Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā īpašuma atsavināšanas likumā un Ministru kabineta 2011. gada 15. marta noteikumos Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” noteiktās prasības.
Papildus informācija par iespējamiem zaudējumiem:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Nekustamā īpašuma īpašnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” noteiktajā termiņā nav pieteicis nekādus iespējamus saskaņā ar Civillikumu kompensējamus zaudējumus, kuru pamatā būtu vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana.</li> <li>Nekustamā īpašuma apskates 2024.gada 29.februārī laikā nekustamā īpašuma īpašnieka Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” pārstāvis ir mutiski pieteicis kompensējamus zaudējumus saistībā ar atsavināmajā nekustamajā īpašumā esošās kustamās mantas pārvietošanu.</li> </ol>
Apbūve	Saskaņā ar VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas 04.03.2003. izstrādāto Būves tehniskās inventarizācijas lietu vērtējamo apbūvi veido: <ul style="list-style-type: none"> <li>1980.gadā kā ražošanas ēka sākotnēji būvēta ķieģeļu mūra 4-stāvu dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) ar kopējo platību 1448,4 kv.m apmierinošā tehniskā stāvoklī, kuras 1.un 2.stāva telpas daļēji tiek izmantotas naktspatversmes pakalpojumu sniegšanai, 2.un 3.stāvā atrodas darbnīcas un noliktavu telpas, bet 4.stāvā – tehniskās telpas. Īpašuma apskates rezultātā ir konstatēts, ka daļa 2.un 3.stāva telpu ir pārbūvētas dzīvokļu vajadzībām.</li> <li>1952.gadā būvēta vieglbetona un ķieģeļu mūra garāžu ēka (būves kad. apz. 0100 016 0053 014) ar kopējo platību 123,1 kv.m apmierinošā tehniskā stāvoklī.</li> </ul>
Ar apbūvi saistītā zemes gabala platība un apzīmējums kadastrā:	Vērtējamā apbūve ir saistīta ar zemes gabalu Rīgā, Tvaika ielā 2, ar kadastra Nr.0100 016 0053 un kopplatību 76155 kv.m.. Saskaņā ar spēkā stājušos Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas 03.12.2013. spriedumu lietā Nr.C27136611, nekustamā īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 1771 kv.m, tai skaitā dažādu sociālo grupu

	<p>kopdzīvojamai mājai (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) - zemes gabals ar platību 1104 kv.m un garāžu ēkai (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 014) - zemes gabals ar platību 667 kv.m..</p> <p>Saskaņā ar 29.12.2021. Administratīvās apgabaltiesas spriedumu lietā Nr.A420307218, Veselības ministrijai ir uzlikts par pienākumu saskaņot Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” pasūtījuma SIA „PROJEKTS 77” izstrādāto zemes ierīcības projektu Tvaika ielā 2, Rīgā, atbilstoši kuram paredzēts sadalīt zemesgabalu (kadastra Nr.0100 016 0053), atdalot privatizācijai piekrītošo zemes vienību ar kadastra apz. 0100 016 0214 un platību 692 kv.m un zemes vienību ar kadastra apz. 0100 016 0215 un platību 2646 kv.m, un nodot zemes vienības SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” valdījumā privatizācijas uzsākšanai.</p> <p><b>Spriedums nav stājies spēkā, jo ir pārsūdzēts augstākajā kasācijas instancē.</b></p>
<p>Īpašumtiesības:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>uz apbūvi:</li> <li>uz zemi:</li> </ul>	<p>Vērtējamais ēku (būvju) nekustams īpašums Rīgā, Tvaika ielā 2, kadastra Nr. 0100 516 0066, kas sastāv no 4-stāvu ražošanas ēkas (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) un garāžu ēkas (būves kad. apz. 0100 016 0053 014), ir Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA”, reģ.Nr. 40003069867, īpašums. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000101306.</p> <p>Ar vērtējamo apbūvi saistītais zemes gabals Rīgā, Tvaika ielā 2, ar kadastra Nr.0100-016-0053 un kopplatību 76155 kv.m, ir Latvijas valsts Veselības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90001474921, īpašums. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 3793.</p> <p>Saskaņā ar 2017.gada 03.maija Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumu, zemes gabals ir nodots Valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs”, reģistrācijas Nr. 5000334248, pārvaldīšanā un lietošanā.</p>
Nomas tiesības:	<p>Atbilstoši ierakstiem Lursoft.lv datu bāzē, ēkā ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5, neskaitot tā īpašnieku, juridiskā adrese ir reģistrēta:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. biedrībai “PINS” (Nr. 40008101236);</li> <li>2. Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “REHABILITĀCIJAS UZŅĒMUMS” (Nr. 40003568442);</li> <li>3. biedrībai “Sadarbībai” (Nr. 40008149088).</li> </ol> <p>Saskaņā ar nekustamā īpašuma īpašnieka mutiski sniegto informāciju, pamatojoties uz patapinājuma līgumu, daļa dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) telpu tiek izmantotas biedrības „PINS”, reģistrācijas Nr. 40008101236, apsaimniekoto sieviešu naktspatversmes vajadzībām. Ar biedrību „PINS” noslēgtais patapinājuma līgums, kā arī nomas līgumi ar citām iepriekšminētajām juridiskajām personām mums nav iesniegti, un to nosacījumi mums nav zināmi.</p> <p>Lai gan dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājā (kadastra</p>

	<p>apzīmējums 0100 016 0053 074) ir izbūvēti 2 dzīvokļi, kas apskates brīdī tiek izmantoti mājokļu vajadzībām, mums nav iesniegti vai uzrādīti spēkā esoši īres līgumi, un to nosacījumi nav zināmi.</p> <p>Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000101306 nav ierakstu par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem ar trešo personu nomas/īres tiesībām.</p> <p>Starp vērtējamā nekustamā īpašuma īpašnieku un zemesgabala īpašnieku zemes nomas līgums nav noslēgts, maksājumi par zemes piespiedu nomu nav veikti.</p>
Vērtēšanas datums:	2024.gada 29.februāris
<b>Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība:</b>	<b>649 900 EUR</b>
<b>Īpašniekam kompensējamo zaudējumu apmērs:</b>	<b>Nav aprēķināms</b>
Atrašanās vieta un apkārtnes uzlabojumi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Sarkandaugavas mikrorajonā, Tvaika ielā 2, ~ 300 m no Tvaika, Tilta un Duntess ielu un Ganību dambja krustojuma, kvartālā starp Tvaika, Tilta un Aptiekas ielām, apmēram 4 km attālumā no Rīgas pilsētas centra robežas.</li> <li>• Vērtējamā apbūve atrodas VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” teritorijā ar ierobežotas piekļuves iespējām.</li> <li>• Vērtējamā objekta tiešā tuvumā atrodas Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centra apbūve, bet tuvākajā apkārtņē atrodas „K-Circle” DUS, bijušās rūpnīcas „RER” ražošanas teritorija, „padomju” un pirmskara laikā celtas daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kā arī dažādi komerciāla rakstura, ražošanas un sociālās infrastruktūras objekti.</li> <li>• Vērtējamais objekts ir nodrošināts ar visām nepieciešamām pilsētas inženierkomunikācijām.</li> </ul>
Atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā nekustamā īpašuma izmantošana:	Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja, kas tiek izmantota naktspatversmes, specializētu darbnīcu un dzīvokļu vajadzībām un garāžu ēka
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dalītas īpašumtiesības uz zemi un apbūvi.</li> <li>• Ar apbūvi saistītais zemesgabals ietilpst valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa “Slimnīcas apbūve” (valsts aizsardzības Nr. 6679) sastāvā.</li> <li>• Starp apbūves un zemes gabala īpašniekiem nav noslēgts zemes nomas līgums.</li> <li>• Saskaņā ar ierakstiem VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas 04.03.2003. izstrādātā Būves tehniskās inventarizācijas lietā ēkas ar kad. apz. 0100 016 0053 074 telpu grupai Nr.002 ir reģistrētas patvaļīgas būvniecības pazīmes.</li> <li>• Apskates laikā ir konstatēts, ka ēkas, kad. apz. 0100 016 0053 074, 2. un 3.stāvā bez būvniecības dokumentācijas saskaņošanas ir izbūvēti dzīvokļi, kas ir uzskatāma par patvaļīgu būvniecību.</li> </ul> <p>Vērtētājiem iesniegtajos dokumentos nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi kādi citi vērtējama objekta apgrūtinājumi, un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.</p>

**Visi secinājumi par īpašuma vērtību balstās uz šajā vērtējuma atskaitē izteiktajiem specifiskajiem pieņēmumiem.**

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU.....</b>	<b>3</b>
<b>SATURA RĀDĪTĀJS .....</b>	<b>6</b>
<b>IEVADS .....</b>	<b>7</b>
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJA .....	8
VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS .....	8
VĒRTĒŠANAS DATUMS .....	8
IZPĒTES METODOLOĢIJA .....	8
GALVENĀ VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA .....	8
ĪPAŠUMTIESĪBU RAKSTUROJUMS .....	9
NOMAS TIESĪBU RAKSTUROJUMS .....	9
APGRŪTINĀJUMI.....	9
PAPILDUS INFORMĀCIJA PAR IESPĒJAMIEM ZAUDĒJUMIEM .....	10
GALVENĀS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM NEPIECIEŠAMĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ATSAVINĀŠANAS LIKUMA IZPRATNĒ IZMANTOJAMĀS VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN TO PAMATPRINCIPI .....	10
<b>ANALĪZE UN SECINĀJUMI .....</b>	<b>12</b>
ATRAŠANĀS VIETA .....	13
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	14
ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	20
AR APBŪVI SAISTĪTO ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS .....	20
APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	23
ATBILSTOŠI NORMATĪVO AKTU PRASĪBĀM UZSĀKTĀS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IZMANTOŠANAS ANALĪZE .....	26
TIRGUS APSKATS .....	27
PIEMĒROTO VĒRTĒŠANAS PEEJU IZVĒLE .....	30
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PEEJU .....	31
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR IZMAKSU PEEJU .....	34
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR IENĀKUMU PEEJU .....	36
APRĒĶINĀTO VĒRTĪBU SALĪDZINĀJUMS.....	44
KOMPENSĒJAMO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ĪPAŠNIEKAM NODARĪTO ZAUDĒJUMU APMĒRA APRĒĶINS .....	44
SLĒDZIENS.....	46
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	47
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>48</b>
VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....	49

## IEVADS



## VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJA

<b>Adrese:</b>	Ēku (būvju) nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 0100 516 0066 - Tvaika iela 2, Rīga, t.sk.: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ražošanas ēkai (saskaņā ar Valsts kadastru dažādu sociālo grupu kopdzīvojamai mājai) ar kadastra apz. 0100 016 0053 074 - Rīga, Aptiekas iela 1, k-5</li><li>• Garāžu ēkai ar kadastra apz. 0100 016 0053 014 - Rīga, Aptiekas iela 1, k-12</li></ul>
<b>Nekustamais īpašums:</b>	Ēku (būvju) nekustams īpašums ar kadastra Nr. 0100 516 0066, kas sastāv no kā ražošanas ēkas sākotnēji būvētas ķieģeļu mūra 4-stāvu dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) un garāžu ēkas (būves kad. apz. 0100 016 0053 014) apmierinošā tehniskajā stāvoklī.
<b>Ar apbūvi saistītā zemes gabala platība un apzīmējums kadastrā:</b>	Vērtējamā apbūve ir saistīta ar zemes gabalu Rīgā, Tvaika ielā 2, ar kadastra Nr.0100 016 0053 un kopplatību 76155 kv.m.. Saskaņā ar spēkā stājušos Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas 03.12.2013. spriedumu lietā Nr.C27136611, nekustamā īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 1771 kv.m, tai skaitā dažādu sociālo grupu kopdzīvojamai mājai (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) - zemes gabals ar platību 1104 kv.m un garāžu ēkai (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 014) - zemes gabals ar platību 667 kv.m..

## VĒRTĒŠANAS UZDEVUMS

Veikt sabiedrības vajadzībām atsavināmā nekustamā īpašuma taisnīgas atlīdzības novērtējumu, kas ietver tā tirgus vērtības un zaudējumu, kas tā īpašniekam varētu rasties saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu, noteikšanu, ievērojot Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā īpašuma atsavināšanas likumā un Ministru kabineta 2011. gada 15. marta noteikumos Nr. 204 "Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu" noteiktās prasības, darba uzdevuma izpildē izmantojot vismaz divas vērtēšanas (izmaksu, ieņēmumu) pieejas īpašuma tirgus vērtības noteikšanai.

## VĒRTĒŠANAS DATUMS

Vērtējuma datums ir 2024.gada 29.februāris, kad vērtējamo objektu apsekoja sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Ivars Strautiņš.

## IZPĒTES METODOLOĢIJA

Lai veiktu vērtējumu atbilstoši Latvijas standartam Īpašuma vērtēšana LVS 401:2013 un normatīvo aktu prasībām, vērtētāji ir noskaidrojuši vērtēšanas uzdevumu, apsekojuši objektu dabā, veikuši tā fiziskā stāvokļa fotofiksāciju apsekošanas dienā. Ir veikta iesniegto dokumentu izpēte, apsekota tuvākā objekta apkārtnē ar nolūku noskaidrot apkārtnē esošās apbūves izmantošanas veidu, pastāvošās nomas maksas, kā arī citus faktorus, kas varētu ietekmēt objekta vērtību. Izmantota vērtētāju rīcībā esošā datu bāze par salīdzināmu objektu pārdevumiem.

## GALVENĀ VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ DOKUMENTĀCIJA

1. Ar Veselības ministrijas 2024. gada 8. janvāra rīkojumu Nr. 01-01.1/2 "Par atlīdzības noteikšanas komisijas izveidošanu sabiedrības vajadzībām atsavināmā nekustamā īpašuma (kadastra numurs 0100 516 0066) atlīdzības noteikšanai" izveidotās komisijas lēmumam (15.02.2024. sēdes protokols Nr.2) apstiprinātais Darba uzdevums sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam.
2. Valsts Vienotās datorizētās zemesgrāmatas izdrukas.
3. VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas 04.03.2003. Būves tehniskās inventarizācijas lieta.
4. 28.02.2024. informatīvā izdruka no Valsts kadastra datiem.
5. Zemes gabala Rīgā, Tvaika ielā 2, ar kadastra Nr.0100 016 0053, robežu plāns.

---

*Ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kad. apz.0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtējums*

6. 2017.gada 03.maija Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līguma kopija.
7. 29.12.2021. Administratīvās apgabaltiesas spriedums lietā Nr.A420307218.
8. Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” 2018.-2022.gadu finanšu pārskati.

### **ĪPAŠUMTIESĪBU RAKSTUROJUMS**

#### **Uz apbūvi:**

Vērtējamais ēku (būvju) nekustams īpašums Rīgā, Tvaika ielā 2, kadastra Nr. 0100 516 0066, kas sastāv no 4-stāvu dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) un garāžu ēkas (būves kad. apz. 0100 016 0053 014), ir Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA”, reģ.Nr. 40003069867, īpašums. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas atvērtajā nodalījumā Nr. 100000101306.

#### **Uz zemi:**

Ar vērtējamo apbūvi saistītais zemes gabals Rīgā, Tvaika ielā 2, ar kadastra Nr.0100-016-0053 un kopplatību 76155 kv.m, ir Latvijas valsts Veselības ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90001474921, īpašums. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 3793. Saskaņā ar 2017.gada 03.maija Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumu, zemes gabals ir nodots Valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs”, reģistrācijas Nr. 5000334248, pārvaldīšanā un lietošanā.

### **NOMAS TIESĪBU RAKSTUROJUMS**

Atbilstoši ierakstiem Lursoft.lv datu bāzē, ēkā ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5, neskaitot tā īpašnieku, juridiskā adrese ir reģistrēta:

1. biedrībai “PINS” (Nr. 40008101236);
2. Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “REHABILITĀCIJAS UZŅĒMUMS” (Nr. 40003568442);
3. biedrībai “Sadarbībai” (Nr. 40008149088).

Saskaņā ar nekustamā īpašuma īpašnieka mutiski sniegto informāciju, pamatojoties uz patapinājuma līgumu, daļa dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) telpu tiek izmantotas biedrības „PINS”, reģistrācijas Nr. 40008101236, apsaimniekoto sieviešu naktspatversmes vajadzībām. Ar biedrību „PINS” noslēgtais patapinājuma līgums, kā arī nomas līgumi ar citām iepriekšminētajām juridiskajām personām mums nav iesniegti, un to nosacījumi mums nav zināmi.

Lai gan dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājā (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) ir izbūvēti 2 dzīvokļi, kas apskates brīdī tiek izmantoti mājokļu vajadzībām, mums nav iesniegti vai uzrādīti spēkā esoši īres līgumi, un to nosacījumi nav zināmi.

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000101306 nav ierakstu par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem ar trešo personu nomas/īres tiesībām.

Starp vērtējamā nekustamā īpašuma īpašnieku un zemesgabala īpašnieku zemes nomas līgums nav noslēgts, maksājumi par zemes piespiedu nomu nav veikti.

### **APGRŪTINĀJUMI**

- Dalītas īpašumtiesības uz zemi un apbūvi.
- Ar apbūvi saistītais zemesgabals ietilpst valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa “Slimnīcas apbūve” (valsts aizsardzības Nr. 6679) sastāvā.
- Starp apbūves un zemes gabala īpašniekiem nav noslēgts zemes nomas līgums.
- Saskaņā ar ierakstiem VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas 04.03.2003. izstrādātā Būves tehniskās inventarizācijas lietā ēkas ar kad. apz. 0100 016 0053 074 telpu grupai Nr.002 ir reģistrētas patvaļīgas būvniecības pazīmes.
- Apskates laikā ir konstatēts, ka ēkas, kad. apz. 0100 016 0053 074, 2. un 3.stāvā bez būvniecības dokumentācijas saskaņošanas ir izbūvēti dzīvokļi, kas ir uzskatāma par patvaļīgu būvniecību.

Vērtētājiem iesniegtajos dokumentos nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi kādi citi vērtējama objekta apgrūtinājumi, un mēs pieņemam, ka tādi neeksistē.

#### **PAPILDUS INFORMĀCIJA PAR IESPĒJAMIEM ZAUDĒJUMIEM**

1. Nekustamā īpašuma īpašnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” noteiktajā termiņā nav pieteicis nekādus iespējamus saskaņā ar Civillikumu kompensējamus zaudējumus, kuru pamatā būtu vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana.
2. Nekustamā īpašuma apskates 2024.gada 29.februārī laikā nekustamā īpašuma īpašnieka Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” pārstāvis ir mutiski pieteicis kompensējamus zaudējumus saistībā ar atsavināmajā nekustamajā īpašumā esošās kustamās mantas pārvietošanu.

#### **GALVENĀS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM NEPIECIEŠAMĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ATSAVINĀŠANAS LIKUMA IZPRATNĒ IZMANTOJAMĀS VĒRTĒŠANAS PIEEJAS UN TO PAMATPRINCIPI**

Saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumu, nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, ko veido atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma nosacījumiem aprēķināta nekustamā īpašuma tirgus vērtība un atlīdzība par zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu un, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa, — ar atsavinātā nekustamā īpašuma izmantošanu.

*Atlīdzību veido nekustamā īpašuma tirgus vērtība un atlīdzība par zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu un, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa, — ar atsavinātā nekustamā īpašuma izmantošanu. (Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 22.pants 1.daļa).*

*Nekustamā īpašuma tirgus vērtību, izņemot šā likuma 19.panta otrajā daļā minēto gadījumu, nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā, ievērojot šā likuma 23.panta otrās daļas 5.punktā minēto. (Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 22.pants 2.daļa).*

*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. (LVS 401:2013).*

Atbilstoši likuma „Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums” noteikumiem tirgus vērtības un kompensējamo zaudējumu par atsavināmo nekustamo īpašumu noteikšanas kārtību regulē šī likuma 23.panta 2.daļa, kas nosaka, ka nekustamais īpašums novērtējams, izvērtējot tā:

- 1) sastāvu, komunikācijas, labiekārtojumu, tehnisko stāvokli un nolietojuma pakāpi;
- 2) atrašanās vietu un atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā nekustamā īpašuma izmantošanu;
- 3) apgrūtinājumus un nastas, kas tiks saglabātas saskaņā ar šā likuma 16.pantu;
- 4) ienesīgumu;
- 5) apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējas, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai.

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas (turpmāk – LĪVA), mājas lapā [www.vertetaji.lv](http://www.vertetaji.lv) publicētajiem metodiskajiem norādījumiem (Metodiskās rekomendācijas taisnīgas atlīdzības noteikšanai par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem projekta Rail Baltica vajadzībām) nekustamā īpašuma tirgus vērtības Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē aprēķinām izmantojamo pieeju un metožu izvēle ir atkarīga no tā, vai nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespēju realizācijai, pieejamo tirgus datu

kvalitātes, kā arī pieejām un metodēm, kuras savu spriedumu veidošanā izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

**Pietiekamu tirgus datu par ar vērtējamajam īpašuma līdzīgiem nekustamiem īpašumiem gadījumā kā pamata vērtēšanas pieeja ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.** Salīdzināmo darījumu pieejas ietvaros ir izmantojama tiešā aprēķinu metode, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida nekustamiem īpašumiem. Atkarībā no vērtēšanas uzdevuma, kā salīdzināmie darījumi izmantojami vērtējamā īpašuma sastāvam atbilstoši objekti (ar vai bez ar apbūvi saistītiem zemes gabaliem).

Ienākumu pieeja atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, ir pielietojama tikai gadījumos, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības apbūves saimnieciskās izmantošanas iespēju izmantošanai. Ienākumu pieejas rezultātam ir jāatspoguļo nekustamā īpašuma spēju ģenerēt ienākumus, un līdz ar to ienākumu pieeja ir izmantojama komerciāla rakstura īpašumu, kā arī nekustamo īpašumu, kas ir paredzēti nomai vai īrei, vai īpašnieka paša komerciāla rakstura nekustamo īpašumu vērtēšanai.

Ienākumu pieeja atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma prasībām, ir pielietojama tikai gadījumos, **ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības apbūves saimnieciskās izmantošanas iespēju izmantošanai.** Ienākumu pieejas rezultātam ir jāatspoguļo nekustamā īpašuma spēju ģenerēt ienākumus, un līdz ar to ienākumu pieeja ir izmantojama komerciāla rakstura īpašumu, kā arī nekustamo īpašumu, kas ir paredzēti nomai vai īrei, vai īpašnieka paša komerciāla rakstura nekustamo īpašumu vērtēšanai. Ienākumu pieejas aprēķiniem pieļaujams izmantot gan tiešās kapitalizācijas metodi, gan arī naudas plūsmas diskontēšanas metodi. Ja no nekustamā īpašuma saņemamajam periodisko ienākumu lielumam ir neregulāri mainīgs raksturs, aprēķinam ir izmantojama naudas plūsmas diskontēšanas metode. Vienmērīgu, tajā skaitā arī vienmērīgi augošu vai vienmērīgi dilstošu naudas plūsmu aprēķiniem, ir izmantojama tiešā kapitalizācija. **Ienākumu pieejas aprēķinam ir izmantojamas tikai tādas nomas maksas vai ienākumu plūsmas, kas atbilst LVS 401:2013 tirgus nomas (īres) definīcijai.** Tirgus nomas (īres) aprēķinam izmantojama salīdzināmo darījumu pieeja, izmantojot datus par noslēgtiem līdzīgu nekustamo īpašumu nomas (īres) līgumiem.

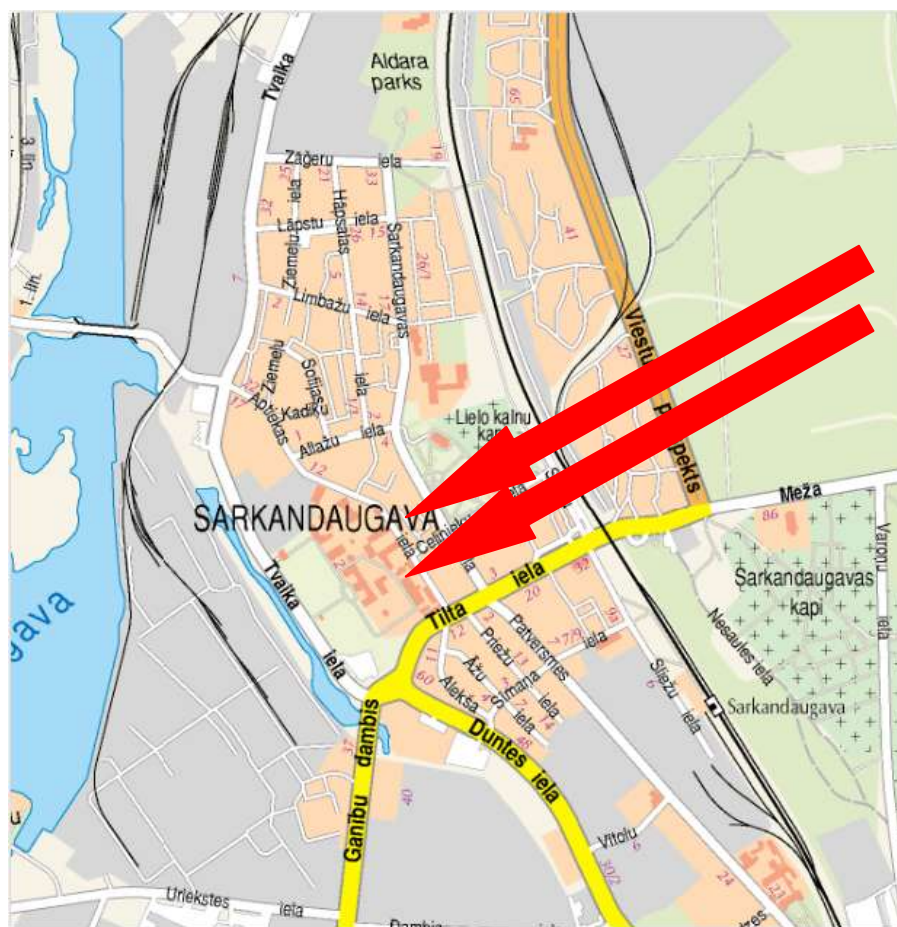
Gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, specializētu īpašumu, tas ir, tādu īpašumu, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā, kā arī ienākumu nenesošu īpašumu, kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma, gadījumā nekustamā īpašuma vērtības aprēķinam ir izmantojama izmaksu pieeja. **Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi.** Nekustamā īpašuma atlikušo aizvietošanas vērtību veido izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu (t.sk. zemes vērtību), un veicot šo izmaksu korekciju atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam, kas atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Visos gadījumos tiek veikts nekustamā īpašuma tirgus vērtībā Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē neietverto tā īpašniekam atlīdzināmo zaudējumu aprēķins.

## ANALĪZE UN SECINĀJUMI



## ATRAŠANĀS VIETA



Ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kad. apz.0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtējums



**VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**  
**Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja (būves kad. apz. 0100 016 0053 074)**



**Naktspatversme 1.stāvā**



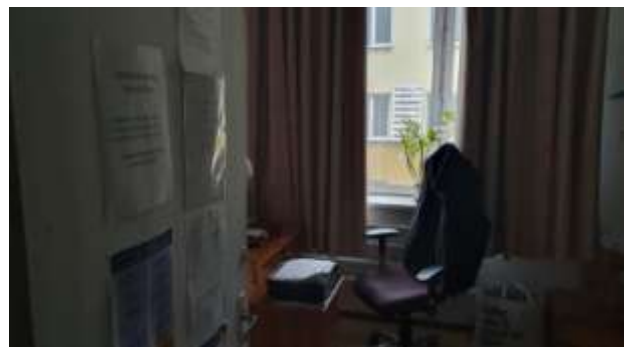
*Ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kad. apz.0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtējums*



**Noliktava 1.stāvā**

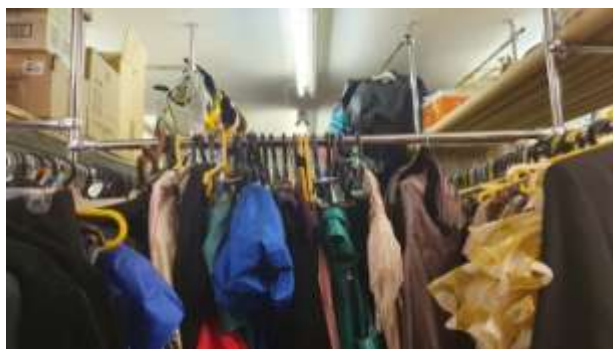


**Naktspatversme 2.stāvā**





### Darbnīcas/ noliktavas 2.stāvā



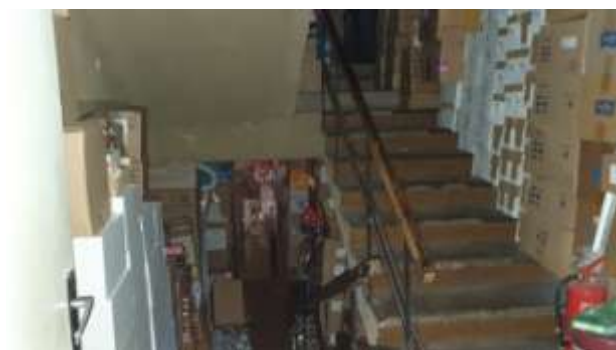
### Darbnīcas/ noliktavas 3.stāvā



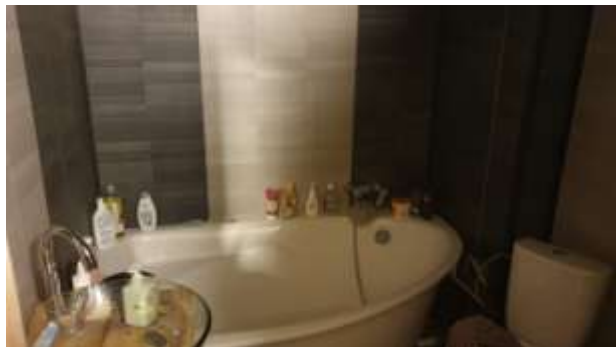
### Jumts un noliktava 4.stāvā



### Gaiteni un kāpnes

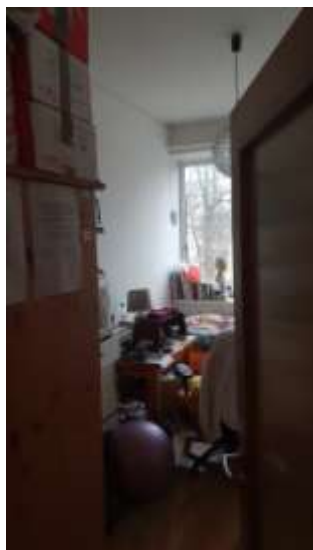
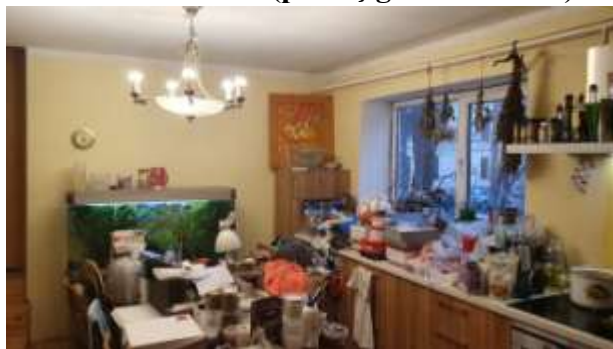


### Dzīvoklis 2.stāvā (patvaļīga būvniecība)





### Dzīvoklis 3.stāvā (patvaļīga būvniecība)



Ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kad. apz.0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtējums



**Garāžu ēka (būves kad. apz. 0100 016 0053 014)**



## ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

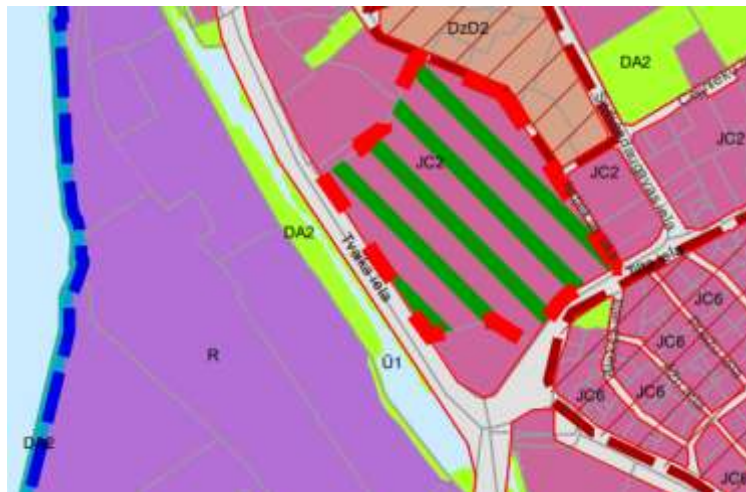
Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas Sarkandaugavas mikrorajonā, Tvaika ielā 2, ~ 300 m no Tvaika, Tilta un Dunties ielu un Ganību dambja krustojuma, kvartālā starp Tvaika, Tilta un Aptiekas ielām, apmēram 4 km attālumā no Rīgas pilsētas centra robežas. Vērtējamā apbūve atrodas VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” teritorijā ar ierobežotas piekļuves iespējām. Vērtējamā objekta tiešā tuvumā atrodas Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centra apbūve, bet tuvākajā apkārtnē atrodas „K-Circle” DUS, bijušās rūpnīcas „RER” ražošanas teritorija, „padomju” un pirmskara laikā celtas daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kā arī dažādi komerciāla rakstura, ražošanas un sociālās infrastruktūras objekti.


Īpašuma novietni skatīt izkopējumā no Rīgas pilsētas kartes.


## AR APBŪVI SAISTĪTO ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums atrodas uz daļas no neregulāras formas zemes gabals ar kadastra Nr.0100 016 0053 un platību 76 155 kv.m. Zemes gabala reljefs ir ar pacēlumu tā ziemeļaustrumu daļā - zemes gabala daļā pie Aptiekas ielas. Zemes gabals robežojas ar Aptiekas, Tilta un Tvaika ielām, kā arī ar blakus esošiem gruntsgabaliem, ir nožogots ar ķieģeļu mūra un dzelzsbetona konstrukciju žogu. Piebraukšana pie vērtējamā objekta ir gan no Tvaika ielas, gan arī no Aptiekas ielas. Zemes gabalā bez vērtējamās apbūves atrodas VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” ēkas un būves, kas aizņem ~ 15% no zemes gabala platības, pārējā daļā izveidoti zālāji, asfaltēti piebraucamie ceļi, gājēju celiņi un stāvlaukumi. Šie zemes gabala uzlabojumi kopumā ir daļēji apmierinošā stāvoklī, atsevišķās vietās veikti remontu un seguma nomaiņa, daudzviet betona plāksnes un asfalts ir nolietojies, saplaisājis un izdrupis.

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu grafisko daļu – karti “Funkcionālais zonējums” vērtējamais objekts atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā JC2 un vienlaicīgi teritorijā ar paaugstinātu apzaļumojuma īpatsvaru (TIN14).



 Jauktas centra apbūves teritorija (JC1 - JC8)

 Teritorija ar paaugstinātu apzaļumojuma īpatsvaru (TIN14)

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. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Savrupmāju apbūve (11001).
- Rindu māju apbūve (11005).
- Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

- Biroju ēku apbūve (12001).
- Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- Sporta būvju apbūve (12005).
- Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006)
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
- Labiekārtota ārtelpa (24001).

Teritorijas papildizmantošanas veidi

- Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001)
- Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003)

Apbūves parametri:

- maksimālā apbūves intensitāte 220%;
- maksimālais stāvu skaits – 6 stāvi.

Apbūves teritorijas ar palielinātu dabas elementu īpatsvaru (TIN14) ir teritorijas, kurās pēc iespējas saglabājamās tajās esošās dabas vērtības, tostarp kokaugi un to stādījumi, zemsedze, ūdensobjekti un reljefs, kā arī nodrošināms palielināts apstādījumu apjoms. Papildus nosacījumi: Jaunveidojamo zemes vienību minimālās platības 2000 m<sup>2</sup>; Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs noteikts ne mazāk par 50% un tiek piemērots visām atļautajām izmantošanām šajā teritorijā. Veģetācijai (stādījumiem) dabīgā gruntī ir jāaizņem ne mazāk kā 70% no brīvās zaļās teritorijas. Kā papildus apgrūtinājums ir ņemams vērā tas, ka zemesgabals ietilpst valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa “Slimnīcas apbūve” (valsts aizsardzības Nr. 6679) sastāvā.

Ņemot vērā zemes gabala izmantošanu VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” apbūves uzturēšanas vajadzībām, arī nākotnē zemes gabala izmantošana saistāma ar Ārstniecības vai sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāžu apbūves celtniecību.

Tā kā vērtētājiem nav iesniegts vērtējamā nekustamā īpašuma uzturēšanai, apsaimniekošanai un lietošanai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu zemes robežu plāns, ar vērtējamo apbūvi saistīto zemes vienību raksturojumam mēs izmantojām apskatē iegūto informāciju un citus publiski pieejamos dokumentus.

Lai gan saskaņā ar 29.12.2021. Administratīvās apgabaltiesas spriedumu lietā Nr.A420307218, Veselības ministrijai ir uzlikts par pienākumu saskaņot Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” pasūtījuma SIA „PROJEKTS 77” izstrādāto zemes ierīcības projektu Tvaika ielā 2, Rīgā, atbilstoši kuram paredzēts sadalīt zemesgabalu (kadastra Nr.0100 016 0053), atdalot privatizācijai piekrītošo zemes vienību ar kadastra apz. 0100 016 0214 un platību 692 kv.m un zemes vienību ar kadastra apz. 0100 016 0215 un platību 2646 kv.m, un nodot zemes vienības SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” valdījumā privatizācijas uzsākšanai, šis spriedums nav stājies spēkā, jo ir pārsūdzēts augstākajā kasācijas instancē. Tādēļ vērtējumā ir izmantots spēkā stājies Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas 03.12.2013. spriedums lietā Nr.C27136611, saskaņā ar kuru nekustamā īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir 1771 kv.m, tai skaitā:

- dažādu sociālo grupu kopdzīvojamai mājai (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) piesaistāmais zemes gabals ar platību 1104 kv.m

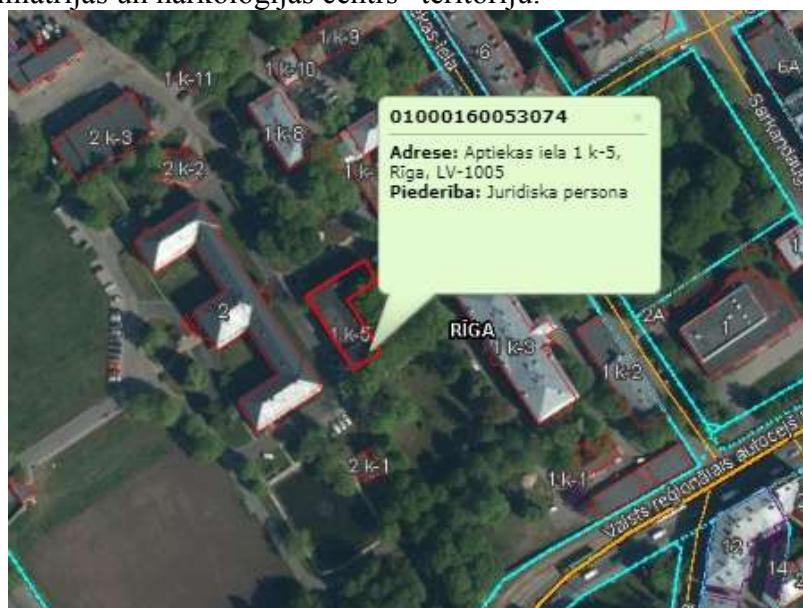
Tā kā dažādu sociālo grupu kopdzīvojamai mājai pēc plāna ir „L” veida forma, tā atrodas zemes gabala ar kadastra Nr.0100 016 0053 centrālajā daļā, tā ir izvietota nogāzē, nogāzes kritums

---

*Ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kad. apz.0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtējums*



~5m, un to no trijām pusēm ierobežo VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” ārstniecības korpusi un nokalnē izbūvēta pagraba ēka, vērtējumā ir pieņemts, ka ēkas apsaimniekošanai piesaistāmajam zemes gabalam ir apbūves plānam līdzīga konfigurācija. Uz zemes gabala aug vairāki koki, kas apgrūtina tā izmantošanu, zemes gabals ir uzlabots ar asfaltētiem ceļiem un auto stāvlaukumu. Piekļuve zemesgabalam ir iespējama tikai caur kopējo VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” teritoriju.



- garāžu ēkai (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 014) piesaistāmais zemes gabals ar platību 667 kv.m.

Ēkai piesaistāmais zemesgabals ir izvietots VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” teritorijas malā, pie Aptiekas ielas, netālu no Aptiekas ielas un Ceļinieku ielas krustojuma. Ņemot vērā ēkas konfigurāciju, mēs esam pieņēmuši, ka zemes gabalam ir taisnstūra veida forma. Lai gan šobrīd piekļuve zemesgabalam ir iespējama tikai caur kopējo VSIA „Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs” teritoriju, un zemesgabals no ielas puses ir norobežots ar ķieģeļu un dzelzsbetona konstrukciju, bet no pārējās teritorijas – ar neapmierinošas kvalitātes drāšu pinuma žogu, ir iespējams izveidot tam tiešu piekļuvi no Aptiekas ielas. Zemes gabala daļa garāžas fasādes pusē ir klāta ar neapmierinošas kvalitātes asfalta segumu, pārējā tā daļa nav labiekārtota, zemes gabalā aug vairāki koki, kas apgrūtina tā izmantošanu.



Tā kā grunts apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par grunts apstākļiem, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv kādi īpaši grunts apstākļi, kas ietekmētu zemes gabala izmantošanas iespējas esošās apbūves uzturēšanai.

*Ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kad. apz. 0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtējums*



## APBŪVES RAKSTUROJUMS

Saskaņā ar VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas 04.03.2003. izstrādāto Būves tehniskās inventarizācijas lietu, vērtējamo apbūvi veido:

- 1980.gadā ražošanas ēkas vajadzībām būvēta ķieģeļu mūra 4-stāvu dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) ar kopējo platību 1448,4 kv.m apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- 1952.gadā būvēta vieglbetona mūra garāžas ēka (būves kad. apz. 0100 016 0053 014) ar kopējo platību 123,1 kv.m apmierinošā tehniskā stāvoklī.

### **Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja (būves kad. apz. 0100 016 0053 074)**

Saskaņā ar VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas 04.03.2003. izstrādāto Būves tehniskās inventarizācijas lietu vērtējamai dažādu sociālo grupu kopdzīvojamai mājai ir sekojoši raksturlielumi:

Apbūves laukums	571,5 m <sup>2</sup>
Būvtilpums	5849 m <sup>3</sup>
Kopplatība	1448,4 m <sup>2</sup>
Lietderīgā platība	1203,9 m <sup>2</sup>

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums:

Konstrukciju veids	Celtniecības materiāls
Pamati	Dzelzsbetons / betons
Ārsienas	Ķieģeļu mūris
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli / ruberoīds
Pārsegumi	Dzelzsbetons / betons
Logi	Dubultstiklojuma koka rāmjos / atsevišķi logi stikla pakešu plastikāta rāmjos
Durvis	Metāla un koka pildīnu
Inženierkomunikācijas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pieslēgums VSIA "Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs" iekšējiem apkures, aukstā ūdens apgādes, kanalizācijas un elektroapgādes inženiertīkliem</li> <li>• Daļai ēkas atsevišķa apkure ar gaisa siltumsūkni</li> <li>• Vietējā karstā ūdens apgāde ar boileri</li> </ul>

Šobrīd dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas telpas tiek izmantotas sekojoši:

- Ēkas 1. stāvā ir izvietotas biedrības „PINS” bezpajumtnieku nakts patversmes telpas līdz 40 personām ar nepieciešamās palīgtelpām, kā arī noliktavas telpas.
- Ēkas 2.stāvā ir izvietotas biedrības „PINS” bezpajumtnieku nakts patversmes telpas (20 vietas) ar nepieciešamās palīgtelpām, kā arī ražošanas telpas, noliktavas un palīgtelpas, kā arī izbūvēts neliels dzīvoklis, kas ir uzskatāms par patvaļīgu būvniecību, jo tam nav saņemti nepieciešamie atbildīgo institūciju saskaņojumi.
- Ēkas 3. stāvā ir izvietotas ražošanas telpas, palīgtelpas, noliktavas, kā arī daļa telpu ir pielāgota dzīvokļa vajadzībām, kas ir uzskatāms par patvaļīgu būvniecību, jo tam nav saņemti nepieciešamie atbildīgo institūciju saskaņojumi.
- Ēkas 4.stāvā kādreizējā siltummezgla vietā ir iekārtota noliktava.

29.02.2024. veiktās ēkas vizuālās apskates rezultātā ir konstatēts sekojošais:

**1.stāvs, kopējā platība pēc kadastra datiem 445,6m<sup>2</sup>:**

Telpas veids	Platība, m <sup>2</sup>	Raksturojums	Piezīmes
Dzīvojamās (naktspatversmes) telpas	252,1	Atpūtas/dzīvojamās telpas, koplietošanas telpas - virtuve, sanmezgli, dušas, veļas mazgātava, boileru telpa	Telpu plānojums dabā daļēji atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam, mainīts atsevišķu telpu lietošanas veids. Telpas izmanto bezpajumtnieku nakts patversmei. Telpu apdare vienkārša, lielā mērā nolietota.
Noliktavas telpas	82,1	4 telpas bez logiem	Telpu apdare vienkārša, atbilst funkcijai
Koplietošanas telpas un tehniskās telpas	111,4	2 kāpņu telpas, vējtveris, lifta šahta (lifts nedarbojas), siltummezgls	Telpu plānojums dabā vizuāli atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam. Tiek izmantotas kā noliktava.

Ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kad. apz.0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtējums

2.stāvs, kopējā platība pēc kadastra datiem 461,9m<sup>2</sup>:

<i>Telpas veids</i>	<i>Platība, m<sup>2</sup></i>	<i>Raksturojums</i>	<i>Piezīmes</i>
Dzīvojamās (naktspatversmes) telpas	232,6	Atpūtas/dzīvojamā telpa, virtuves telpa, sanmezglis, sociālā darbinieka kabinets	Telpu plānojums dabā daļēji atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam, mainīts atsevišķu telpu lietošanas veids. Telpas izmanto bezpajumtnieku nakts patversmei. Telpu apdare vienkārša, lielā mērā nolietota.
Dzīvokļa telpas	~37	Dzīvojamā istaba - virtuve, sanmezglis	Telpu plānojums dabā neatbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam. Izbūve veikta pirms dažiem gadiem, saskaņojuma nav, izveidots papildus logs fasādē, lietošanas veida maiņa. Telpu apdare mūsdienīga, vairāk vai mazāk nolietota, konstatēti mitruma bojājumi.
Ražošanas telpas	116,2	Plašas darbnīcas telpas, kabineti, sanmezglis ar dušām, materiālu noliktava	Telpu plānojums daļēji atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam. Telpu apdare vienkārša. Telpas izmanto rokdarbu darbnīcas, noliktavas vajadzībām
Koplietošanas telpas	76,1	2 kāpņu telpas, lifta šahta (lifts nedarbojas), gaitenis	Telpu plānojums dabā vizuāli atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam. Gaitenis un kāpņu telpa daļēji izmantotas kā noliktava.

3.stāvs, kopējā platība pēc kadastra datiem 462,6m<sup>2</sup>:

<i>Telpas veids</i>	<i>Platība, m<sup>2</sup></i>	<i>Raksturojums</i>	<i>Piezīmes</i>
Dzīvokļa telpas	~139	5 dzīvojamās istabas, virtuve, 3 sanmezglis, drēbju mazgātava, autonomais siltummezglis	Telpu plānojums dabā neatbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam. Izbūve veikta pirms vairākiem gadiem, saskaņojuma nav, izveidots papildus logs fasādē, iebūvēts kamīns, lietošanas veida maiņa. Telpu apdare mūsdienīga, vairāk vai mazāk nolietota, konstatēti mitruma bojājumi Telpas izmanto kā dzīvokli.
Ražošanas telpas	281,3	Plašas darbnīcas telpas, kabineti, noliktava	Telpu plānojums daļēji atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam. Telpu apdare vienkārša. Telpas izmanto rokdarbu darbnīcas vajadzībām. Gaitenis un kāpņu telpa daļēji izmantotas kā noliktava
Koplietošanas telpas	42,3	2 kāpņu telpas, lifta šahta lifta šahta (lifts nedarbojas), gaitenis	Telpu plānojums dabā vizuāli atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam

4.stāvs, kopējā platība pēc kadastra datiem 78,3m<sup>2</sup>:

<i>Telpas veids</i>	<i>Platība, m<sup>2</sup></i>	<i>Raksturojums</i>	<i>Piezīmes</i>
Koplietošanas telpas	14,7	Kāpņu telpa	Telpu plānojums dabā vizuāli atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam
Tehniskās telpas	63,6	Kādreizējais siltummezglis, kura vietā izveidota noliktava	Telpu plānojums dabā vizuāli atbilst Būves kadastrālās lietā esošam stāvu plānam

1.stāva telpām, kas tiek izmantotas bezpajumtnieku nakts patversmes vajadzībām, apmēram pirms 5 gadiem ir veikts iekšējās apdares darbu remonts (atjaunota grīdu, sienu un griestu apdare, daļēji nomainītas inženierkomunikācijas, ir uzstādītas jaunas sanitārtehniskās ierīces, kā arī ir veikti dažādi citi remontdarbi), šobrīd telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

2.stāva telpām, kas tiek izmantotas bezpajumtnieku nakts patversmes vajadzībām, kā arī pārējās ēkas telpās, kas tiek izmantotas ražošanas un noliktavu vajadzībām, un kā koplietošanas telpas un palīgtelpas, remontdarbi nav veikti jau apmēram 20 gadus, telpās ir novērojami mitruma

iedarbības rezultātā radušies bojājumi un plaisas, vietas sienās, kur demontēti caurejošie ventilācijas vadi, aizmūrētas ar keramzītblokiem, ir bez apdares, telpu iekšējā apdare ir nolietojusies, elektroinstalācija daļēji mainīta, daļēji ir neapmierinošā stāvoklī.

Lielākie kapitālieguldījumi ir veikti ~2020.gadā, kad ir veikta ēkas jumta seguma nomaiņa, kas šobrīd ir labā tehniskā stāvoklī.

Telpas neatbilst Ministru kabineta 2016. gada 19. aprīļa noteikumi Nr.238 "Ugunsdrošības noteikumi" prasībām, jo ugunsgrēka detektori uzstādīti tikai naktspatversmes telpās, evakuācijas ceļi aizkrauti ar pārtikas iepakojumiem kartona kastēs, noliktavas un ražošanas telpās tiek uzglabāti ugunsnedroši materiāli, nav redzamā vietā izvietoti evakuācijas plāni. Atsevišķās koplietošanas telpās tiek veikta videonovērošana.

Lai gan kopumā vērtējamās ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, tā pēc plānojuma funkcionāli atbilst vairāk ražošanas – noliktavu ēkas, nevis dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas prasībām.

Ēka nav siltināta, dažiem logiem ir bojāts stiklojums, pret stikla paketēm PVC rāmjos vēl nenomainīto logu rāmji ir satrunējuši, uz fasādes vērojami mitruma plankumi, un, lai gan mums nav informācijas par ēkas energoefektivitātes klasi, rodas pamatotas šaubas par tās atbilstību normatīvo aktu prasībām.

### **Garāžu ēka (būves kad. apz. 0100 016 0053 014)**

Saskaņā ar VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas 04.03.2003. izstrādāto Būves tehniskās inventarizācijas lietu vērtējamai garāžu ēkai ir sekojoši raksturlielumi:

Apbūves laukums	145,7 m <sup>2</sup>
Būvtilpums	457 m <sup>3</sup>
Kopplatība	123,1 m <sup>2</sup>
Garāžu telpu grupu skaits	5

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums:

Konstrukciju veids	Celtniecības materiāls
Pamati	Dzelzsbetons / betons
Sienas	Vieglbetona un ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Dzelzsbetons / betons
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli / ruberoīds
Grīdas	Betona
Vārti	Koka konstrukcijas veramie vārti
Apdare	Apmetums / bez apdares
Inženiertīkli:	Elektroapgāde (atslēgta)

Funkcionālais plānojums: četri garāžu boksi (19,1m<sup>2</sup>, 17,9m<sup>2</sup>, 19,5m<sup>2</sup> un 22,2m<sup>2</sup>) un darbnīcas telpas ar kopējo platību 44.4m<sup>2</sup>.

Veiktās vizuālās apskates no ārpuses rezultātā vērtētāji ir konstatējuši, ka vērtējamās garāžas remontdarbi nav veikti jau apmēram 20-30 gadus, par ko liecina tas, ka vārti ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī un būtu ieteicama to nomaiņa, ēka ir atslēgta no inženierkomunikācijām, tās ārsienām vērojami mitruma bojājumi, kam par iemeslu varētu būt bojāts jumta iesegums. Kopumā ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un tā kopumā funkcionāli atbilst garāžas, kas paredzēta 4 vieglo automašīnu autonovietnēm un darbnīcas - noliktavas prasībām.

## ATBILSTOŠI NORMATĪVO AKTU PRASĪBĀM UZSĀKTĀS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IZMANTOŠANAS ANALĪZE

Saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 22.pants 2.daļu, Nekustamā īpašuma tirgus vērtību, izņemot šā likuma 19.panta otrajā daļā minēto gadījumu, nosaka atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā, ievērojot šā likuma 23.panta otrās daļas 5.punktā minēto.

Vērtējamā īpašuma gadījumā:

- Saskaņā ar Valsts kadastru, reģistrētais būves ar kad. apz. 0100 016 0053 074, galvenais lietošanas mērķis ir Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja, kods 1130. Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas un telpu grupas, tai skaitā klosteri, sociālās rehabilitācijas centri, ilgstošas sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas institūcijas, bērnu ilgstošas sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas institūcijas, pilngadīgu personu ilgstošas sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas institūcijas, krīzes centri, institūcijas, kurās uzturas no prettiesiskām darbībām cietušie bērni, dienas aprūpes centri, patversmes un naktspatversmes, servisa dzīvokļi (cilvēkiem ar smagiem funkcionālajiem traucējumiem īpaši pielāgots dzīvoklis, kura īrniekiem pašvaldība nodrošina arī nepieciešamos pakalpojumus), grupu mājas (dzīvokļi), specializētās darbnīcas, pusceļa mājas, daudzfunkcionāli sociālo pakalpojumu centri, dienas centri.
- Nekustamā īpašuma apskates rezultātā ir konstatēts, ka ~40,3% no ēkas lietderīgās platības tiek izmantotas naktspatversmes, ~14,6% dzīvokļu un ~45,1% darbnīcas telpu ar noliktavām un palīgtelpām vajadzībām.
- Saskaņā ar Ministru kabineta 2017. gada 13. jūnija noteikumiem Nr. 338 „Prasības sociālo pakalpojumu sniedzējiem” XXIV.nodaļu „Prasības patversmes un naktspatversmes pakalpojuma sniedzējiem”, patversmes un naktspatversmes pakalpojuma sniedzējs nodrošina īslaicīgu izmitināšanu personām bez dzīvesvietas, kurām nav apreibinošu vielu lietošanas pazīmju, kas liecina par drošības risku pašam klientam vai citiem patversmes vai naktspatversmes klientiem un darbiniekiem. Patversmes un naktspatversmes pakalpojuma sniedzējs sociālā pakalpojuma sniegšanā iesaista sociālo darbinieku. Patversmes un naktspatversmes pakalpojuma sniedzējs klientam nodrošina:
  - atrašanos apkurināmās telpās ar guļamvietām;
  - ēdamtelpu;
  - klienta personīgo mantu uzglabāšanu, ja nepieciešams (ne vairāk kā vienu vienību, kuras izmēri nepārsniedz 90 × 40 × 40 cm);
  - sociālā darbinieka konsultācijas un atbalstu;
  - informāciju par iespējamiem problēmu risinājumiem un kompetentajām institūcijām.

Naktspatversmes pakalpojuma sniedzējs klientam nodrošina:

- iespēju pārnakšņot apkurināmās telpās ziemas periodā no plkst. 18.00 līdz 8.00; vasaras periodā no plkst. 20.00 līdz 7.00;
- uzņemšanu visā naktspatversmes darba laikā, ja gaisa temperatūra ārā ir zemāka par 0° C;
- dezinficētus gultas piederumus;
- vakariņas.

Īpašuma apskates laikā ir konstatēts, ka naktspatversmei izmantotās telpu grupas nodrošina minimālās Ministru kabineta 2017. gada 13. jūnija noteikumu Nr. 338 prasības.

- Rīgas domes 2020. gada 6. marta saistošie noteikumi Nr. 3 „Rīgas valstspilsētas pašvaldības sniegto sociālo pakalpojumu saņemšanas un samaksas kārtība” paredz, ka Specializēto darbnīcu pakalpojums nodrošina speciālistu atbalstu personām darbspējīgā vecumā darba prasmju un iemaņu attīstīšanā. Tiesības saņemt specializēto darbnīcu pakalpojumu ir personām ar garīga rakstura traucējumiem, kuras ilgāk par sešiem mēnešiem pēc kārtas nav nodarbinātas algotā darbā vairāk par pusslodzi.

Īpašuma apskates laikā ir konstatēts, ka darbnīcas telpas ir aprīkotas ar šūšanas un kartonāžas darbagaldiem, kas tiek izmantotas personu ar garīga rakstura traucējumiem darba prasmju un iemaņu attīstīšanā.

Tā kā lietošanas mērķis „dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja” ietver naktspatversmes, kā arī specializētās darbnīcas, un abi šie lietošanas mērķi aptver ~85% no vērtējamās Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas ar kad. apz. 0100 016 0053 074 platības, bet tajā izbūvētie dzīvokļi pēc patvaļīgās būvniecības seku novēršanas varētu tikt izmantoti grupu mājas (dzīvokļu) vajadzībām, mēs esam secinājuši, ka šīs ēkas atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā nekustamā īpašuma izmantošana tā apsekošanas dienā ir **Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja**.

- Garāžu ēka ar kadastra apz. 0100 016 0053 014, galvenais lietošanas mērķis valsts kadastrā ir norādīts kā garāžu ēkas (kods 1242), vērtēšanas datumā ēka tiek izmantota garāžu un noliktavu vajadzībām, tādejādi šīs īpašuma daļas atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktā nekustamā īpašuma izmantošana ir garāžu ēka.

**Šīs vērtējuma atskaites pamatpieņēmums ir, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajām izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti mūsu veiktie īpašuma vērtības aprēķini.**

## TIRGUS APSKATS

### Industriālās platības

Pēdējo trīs gadu laikā industriālo platību segments ir aktīvi paplašinājies. Ņemot vērā patērētāju pieaugošo prasību pēc iespējām preces iegādāties attālināti, pieprasījums pēc noliktavām un loģistikas centriem nesamazinājās arī pēc pandēmijas beigām. Rezultātā ļoti organiski reaģēja arī nekustamā īpašuma tirgus: kopējās industriālo telpu platības paplašinājās, ātri piesaistot nomniekus kvalitatīvākajiem objektiem. Tomēr pieaugošā inflācija un neskaidrības par potenciālajām izmaksām ieviesušas savas korekcijas ne tikai mājokļu tirgū, bet arī komercplatību segmentos, liekot uzņēmējiem būt piesardzīgākiem. Arī bažas par ģeopolitisko drošību un pastāvīga globālo piegādes ķēžu nestabilitāte pēdējos gados veicina lielāku iekšzemes ražošanas paplašināšanos. Šīs tendences redzamas arī Latvijas tirgū - ražošanas telpu nomas un pārdošanas maksas piedzīvojušas nelielu pieaugumu, jo tirgū ir ļoti maz šādu objektu.

Šobrīd industriālais sektors attīstās noteiktā virzienā. Tirgū parādās ļoti daudz brīvu platību zemākas klases objektos, kā arī vērojams liels pieprasījums pēc energoefektīviem īpašumiem. Vietām pieprasījums pārsniedz piedāvājumu - jaunuzbūvētās noliktavas tiek rezervētas un “izķertas” ļoti ātri, jau būvniecības stadijā.

Lai gan industriālo telpu piedāvājums 2023. gadā ir audzis par ~ 20%, tas joprojām ir nepietiekams, un tirgū patlaban ir maz cenai un mūsdienu prasībām atbilstošu ražošanas objektu. Tāpēc Rīgā un Pierīgā šādiem īpašumiem pēdējos 12 mēnešus saglabājas stabils pieprasījums gan nomai, gan iegādei. Tas veicinājis arī nelielu cenu pieaugumu – ja 2021. gadā šādu A klases telpu nomas maksa bija 4 līdz 5 EUR m<sup>2</sup>, bet pārdošanas maksa 650 līdz 850 EUR m<sup>2</sup>, tad 2023. gadā jau attiecīgi 5 līdz 6 EUR m<sup>2</sup> un 850 līdz pat 1000 EUR m<sup>2</sup>. Vienlaikus šobrīd dažādās attīstības fāzēs ir vismaz 17 vērā ņemami industriālo telpu projekti, kas tuvākajos gados paplašinās piedāvājumu un vienlaikus ieviesīs tirgū atkal jaunas korekcijas.







## Garāžas

„Padomju” laikā celtas vieglo automašīnu garāžu cenu līmenis Rīgas mikrorajonos ir apmēram vienāds. Rīgas pilsētas mikrorajonu kooperatīvos izvietotu garāžu cenas šobrīd ir robežās no 5000 līdz pat 15000 EUR par vienu vieglo automašīnu garāžas boksu.

Veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi, vērtētāji ir secinājuši, ka šobrīd Sarkandaugavas mikrorajonā „padomju” laikā celto garāžu boksus mēneša nomas maksa ir apmēram 80 - 120 EUR mēnesī, atkarībā no garāžas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas un papildus labiekārtojumiem, piemēram, tādām, kā apsargājamā teritorija.

## Naktspatversmes Rīgas pilsētā

Naktspatversme ir sociālā institūcija, kas personām bez noteiktas dzīvesvietas vai krīzes situācijā nonākušām personām nodrošina naktsmītni, vakariņas un personiskās higiēnas iespējas. (Sociālo pakalpojumu un sociālās palīdzības likums). Patversmju un naktspatversmju ierīkošana un uzturēšana ir pašvaldību kompetencē. To nosaka likuma "Par pašvaldībām" 15.pants, kurā teikts, ka pašvaldībām ir autonomas funkcijas nodrošināt iedzīvotājiem sociālo palīdzību. Arī Sociālo pakalpojumu un sociālās palīdzības likuma 9.pants paredz pašvaldību pienākumus sociālo pakalpojumu un sociālās palīdzības sniegšanā. Līdz ar to katra pašvaldība, ievērojot tiesību aktus, izdod savus noteikumus, saskaņā ar kuriem darbojas tās pārraudzībā esošās patversmes un naktspatversmes. 2024.gada sākumā Rīgā darbojas septiņas naktspatversmes, kuras līdzfinansē Rīgas dome:

Nr. p/k	Sociālie pakalpojumi bezpajumtniekiem Rīgas pašvaldībā	Vietu skaits
1.	Rīgas patversmes vīriešu nodaļa, Maskavas ielā 208, Rīgā	170
2.	Rīgas patversmes sievietes nodaļa, Eiženijas iela 1E, Rīgā	90
3.	Naktspatversme vīriešiem „Zilais Krusts” Mazumpravas ielā 8, Rīgā	Līdz 150
4.	Biedrības „PINS” naktspatversme sievietēm Aptiekas ielā 1, k-5, Rīgā	Līdz 45
5.	Biedrības „Latvijas Sarkanais Krusts” naktspatversme sievietēm un vīriešiem Gaiziņa ielā 7, Rīgā. No 01.05.2016. papildus nodrošina diennakts patversmes pakalpojumu personām alkohola reibumā.	Līdz 85
6.	SIA „V.E.L.G.” naktspatversme vīriešiem un sievietēm Esplanādes ielā 1 (Bolderāja), Rīgā	Līdz 120
7.	SIA „V.E.L.G.” patversme vīriešiem un sievietēm Sofijas ielā 8, Rīgā	110
	<b>KOPĀ</b>	<b>770</b>

Naktspatversmes darbojas visu diennakti, ja pēc Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra sniegtās informācijas plkst.8 āra gaisa temperatūra būs zemāka par -10 grādiem. Rīgas domes līdzfinansētais vietu skaits vasaras periodā naktspatversmēs ir līdz 300 vietām, bet ziemas mēnešos – līdz pat 850 vietām.

Analizējot patversmes/naktspatversmju klientu vecumu, redzams, ka visvairāk – 28% personu ir vecumā no 51 līdz 61 gadiem, 24% personu ir vecumā no 41 līdz 50 gadiem, 17% no 62 līdz 70 gadiem un no 31 līdz 40 gadiem, savukārt 6% personām ir vairāk par 71 gadu. Līdz ar to var secināt, ka lielākā daļa 28% patversmes/naktspatversmes iemītnieku ir pirmspensijas vecumā no 51-61 gada, kas savukārt liecina par grūtībām šīm personām atrisināt savu sociālo situāciju, atrast darbu un mājokli atbilstoši saviem ienākumiem. Aptuveni 5% patversmes/naktspatversmju klientu ir ārsta izziņa, t.sk. psihiatra atzinums, vai noteikta

invaliditāte kā personai ar garīgā rakstura traucējumiem, kā arī aptuveni 12% klientu, kuriem pēc sociālā darbinieka novērojumiem ir pazīmes par garīga rakstura traucējumiem, bet nav ārsta izziņas, t.sk. psihiatra atzinuma, vai noteikta invaliditāte kā personai ar garīgā rakstura traucējumiem.

Kopumā ir vērojama tendence, ka personu skaits patversmēs samazinās. Analizējot patversmes/naktspatversmju noslogojumu, var secināt, ka vidējais pakalpojuma saņēmēju skaits 2022./2023. gada ziemas mēnešos bija 634 personas, kas ir par 72 personām (10%) mazāk nekā 2021./2022. gada ziemas mēnešos. Vidējais pakalpojuma saņēmēju skaits pakāpeniski palielinājies no oktobra (588) līdz decembrim (657), turpretim aprīlī samazinājās līdz 618 personām.

Salīdzinot personu, kuras izmantoja sieviešu patversmes/naktspatversmes pakalpojumus, kopējo skaitu, redzams, ka vidēji 2022./2023. gada ziemas mēnešos šos pakalpojumus izmantojušas 189 personas, kas ir par 11 personām (6%) mazāk nekā 2021./2022. gada ziemas mēnešos. Ziemas periodā personu skaits pakāpeniski palielinājies – līdz 213 personām novembrī, turpretim aprīlī samazinājās līdz 180 personām.

Neskatoties uz šo tendenci, Rīgas valstspilsētas budžeta finansējums Rīgas naktspatversmēm – līgumorganizācijām katru gadu pieaug:

- 1) Rīgas pilsētas pašvaldības budžeta programmas izlietotais finansējums 2020. gadā:
  - Rīgas naktspatversmes – līgumorganizācijas: 1 809 519 eiro, tajā skaitā finansējums no RD rezerves fonda 103 524 eiro\*.
- 2) Rīgas pilsētas pašvaldības budžeta programmas izlietotais finansējums 2021. gadā:
  - Rīgas naktspatversmes – līgumorganizācijas: 2 660 519 eiro, tajā skaitā finansējums no RD rezerves fonda 1 243 499 eiro apmērā\*.
- 3) Rīgas pilsētas pašvaldības budžeta programmas izlietotais finansējums 2022. gadā:
  - Rīgas naktspatversmes – līgumorganizācijas: 2 998 330 eiro, tajā skaitā finansējums no RD rezerves fonda\*.
- 4) Rīgas pilsētas pašvaldības budžeta programmas izlietotais finansējums 2023. gadā:
  - Rīgas naktspatversmes – līgumorganizācijas: 3 565 432 eiro.
- 5) Rīgas pilsētas pašvaldības budžeta programmas plānotais finansējums 2024. gadā:
  - Rīgas naktspatversmes – līgumorganizācijas: 3 565 432 eiro

\* Avots: nekustamo īpašumu kompānijas „Ober Haus”, „Latvio”, kā arī interneta publikācijas.

## PIEMĒROTO VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Atbilstoši mūsu veiktās normatīvo aktu prasībām uzsāktā izmantošanas veida analīzes secinājumiem, vērtējamajam nekustamajam īpašumam tas ir pašreizējais - Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas, t.sk. naktspatversmes, specializētu darbnīcu ar noliktavām un palīgtelpām, grupu mājas (dzīvokļu) un garāžu vajadzībām. Šāda veida nekustamais īpašums ir uzskatāms par ienākumus nesošu apbūvi.

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas (turpmāk – LĪVA), mājas lapā [www.vertetaji.lv](http://www.vertetaji.lv) publicētajiem metodiskajiem norādījumiem (Metodiskās rekomendācijas taisnīgas atlīdzības noteikšanai par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem projekta Rail Baltica vajadzībām) 2.4.1.2. nodaļu „Ienākumus nesošu ēku (būvju) vai to daļu vērtēšana”, šajā nekustamo īpašumu grupā ietilpst komerciāla rakstura īpašumi, kā arī nekustami īpašumu, kas ir paredzēti nomai vai īrei, vai īpašnieka paša komercdarbībā izmantoti nekustamie īpašumi, bez nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošiem zemes gabaliem, kuru novērtēšanai var tikt izmantotas sekojošas vērtēšanas pieejas:

- tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, kā salīdzināmos īpašumus izmantojot jau notikušus darījumus ar līdzīga izmantošanas veida ēkām (būvēm) vai to daļām. Komerciāla rakstura ēku vērtēšanas gadījumā īpaša nozīme pievēršama tam, vai salīdzināmā darījuma cenā neietilpst arī saimnieciskās darbības veikšanai nepieciešamā kustamā manta, nepieciešamības gadījumā veicot attiecīgās cenu korekcijas.
- ienākumu pieeja, par pamatu no vērtējamām ēkām (būvēm) vai to daļas gūstamo ienākumu aprēķinam izmantojot tirgus nomas (īres) maksas vai citas tirgus situācijai atbilstošas ienākumu plūsmas, tirgum atbilstošu nomas telpu noslogojumu, kā arī līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas datus un tirgum atbilstošas diskonta vai kapitalizācijas likmes. Darbības izmaksu aprēķinā noteikti ir iekļaujami tirgus nomai atbilstoši ar apbūvi saistītās zemes nomas maksājumi. Gadījumā, ja spēkā ir nomas vai īres līgumi, kuros noteiktā līguma nomas vai īres maksa pārsniedz tirgus nomu (īri), vai arī kādi citi saistoši līgumi, kas nodrošina augstāku nekā vidēji tirgū atdevi no nekustamā īpašuma, šo līgumu nosacījumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā. Komerciāla rakstura ēku vērtēšanas gadījumā ir jāparedz izdevumi saimnieciskās darbības veikšanai nepieciešamās kustamās mantas aizvietošanai, kā arī no kopējās aprēķinātās īpašuma vērtības ir izdalāma uz kustamo mantu attiecināmā vērtības daļa.
- izmaksu pieeja, aprēķinot nekustamā īpašuma atlikušo aizvietošanas vērtību veido izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu, un veicot šo izmaksu korekciju atbilstoši vērtējamā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu, t.sk. korekcija par zemes neesamību nekustamā īpašuma sastāvā.

**Ja tiek pielietotas vairākas vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē tiek noteikta, izvēloties visaugstāko no ar šīm vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.**

Tādēļ vērtējumā ir izmantotas visas trīs vispārpieņemtās vērtēšanas pieejas – Salīdzināmo darījumu, Izmaksu un Ienākumu pieeja, kā atlīdzību, kas nodrošinātu nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim, izvēloties augstāko no ar šīm vērtēšanas pieejām aprēķināto vērtību.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

### Aprēķinu metodika

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi. Koriģējošo koeficientu nosaka salīdzinot faktorus, kas ietekmē zemes gabalu platības kvadrātmetra cenu. Koeficients, kas izteikts procentos, rāda konkrētā faktora salīdzinājumu starp vērtējamo objektu un salīdzināmo objektu. Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, novērtējamais objekts, konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē, ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena salīdzināmajiem objektiem konkrētajā korekcijas faktora ietekmējošā faktora ietekmē, ir pārāks attiecībā pret novērtējamo objektu. Salīdzināmo darījumu metodes gaitā tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks un pārdošanas apstākļi- Šis faktors atspoguļo līdzvērtīga īpašuma cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika;
- Atrašanās vieta un apkārtnē - Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma pilsētas rajonā, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c, faktoriem;
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums - Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- Telpu platība- Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot telpu platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējās platības lielums- palielinoties telpu platībai, ņemot vērā gaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- Tehniskais stāvoklis- Izvēlēto salīdzināmo objektu platības viena m<sup>2</sup> cena tiek koriģēta ievērojot ēkas tehnisko stāvokli.
- Citi faktori - Izvēlēto salīdzināmo objektu platības viena m<sup>2</sup> cena tiek koriģēta, ievērojot attiecīgus specifiskus faktorus.

### **Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) vērtības aprēķins**

Tā kā darījumu ar nekustamiem īpašumiem ar lietošanas mērķa kodu Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas, kods 1130, Rīgas pilsētā ir neliels, vērtējamā objekta vērtība ir aprēķināta, analizējot 2 nekustamo īpašumu, kuru sastāvā ir dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas, un 2 vērtējamajam īpašumam līdzīgas struktūras apbūves pārdevumus. Par salīdzināšanas vienību tirgus vērtības aprēķinā izmantota darījuma summas attiecība pret pārdotā īpašumā ietilpstošās apbūves kopējo platību. Salīdzināmo objektu raksturojums:

*Salīdzināmais darījums 1:*

Ēku (būvju) nekustamais īpašums Visbijas prospektā 18, Rīgā, kad.Nr. 01005940005, ko veido dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja - 1965.g. celts sociālās aprūpes centrs ar kopējo platību 993 kv.m.



Īpašuma pārdots 2023.gada jūnijā par 300 000 EUR.



*Salīdzināmais darījums 2:*

Nekustamais īpašums Drustu ielā 36A, Rīgā, kad.Nr. 01001052038, ko veido dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja - 1982.gadā celta un 2023.gadā dienas aprūpes centra pilngadīgām personām ar viegliem un mēreni izteiktiem autiska spektra garīga rakstura traucējumiem vajadzībām pielāgota ēka ar platību 1042 kv.m, un ar ēku saistītais zemes gabals.



Īpašuma pārdots 2023.gada septembrī par 550 000 EUR.

*Salīdzināmais darījums 3:*

Ēku (būvju) nekustamais īpašums Raunas ielā 64, Rīgā, kad.Nr. 01005890164, ko veido biroju vajadzībām pielāgota ~ 1980.gadā celta bijušā bērnodārza ēka ar kopējo platību 967 kv.m.



Īpašuma pārdots 2023.gada maijā par 316 000 EUR.

*Salīdzināmais darījums 4:*

Ēku (būvju) nekustamais īpašums Indrupes ielā 3, Rīgā, kad. Nr. 0100 072 0054, kas sastāv no 1972.gadā būvētas 4-stāvu ķieģeļu mūra dienesta viesnīcas ēkas ar kopējo platību 2016,1 kv.m.



Īpašuma pārdots izsolē 2021.gada jūlijā par 520633 EUR.

Salīdzināmo darījumu pieejas aprēķina gaita un koriģējošo faktoru lielumi attēloti sekojošā tabulā.

---

*Ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kad. apz.0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtējums*



	Vērtējamais īpašums	Salīdz. obj. Nr.1	Salīdz. obj. Nr.2	Salīdz. obj. Nr.3	Salīdz. obj. Nr.4
Atrašanās vieta	Rīga, Aptiekas iela 1, k-5	Visbijas prospekts 18, Rīga, kad.Nr. 01005940005	Drustu iela 36A, Rīga, kad.Nr. 01001052038	Raunas iela 64, Rīga, kad.Nr. 01005890164	Indrupes iela 3, Rīga, kad. Nr. 01000720054
Izmantošanas veids	Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja	Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja	Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja	Bijušais bērnudārzs/ biroju ēka	Dienesta viesnīca
Kopējā platība, m²	1 448	993	1 042	967	2 016
Zemesgabala platība, m²	-		1 786		
Pārdošanas cena, EUR		300 000	550 000	316 000	520633
Apbūves 1 kv.m pārdošanas cena, EUR		302,2	528,1	327,0	258,2
<b>Darījuma laiks</b>		2023.06.20	2023.09.28	2023.05.23	2021.07.28
Pārdošanas apstākļi		0%	0%	0%	10%
Koriģētā cena, EUR/m²		302,24	528,08	326,95	284,06
<i>Korekcijas koeficienti</i>					
Atrašanās vieta, apkārtnē un novietojums		-15%	-10%	-10%	-10%
Zemes īpašumtiesību ietekme			-10%		
Telpu platība		-5%	-5%	-5%	5%
Izmantošanas veids				5%	
Ēkas tehniskais stāvoklis			-10%	-5%	
Plānojums			-5%		
<i>Pārrēķina koeficients</i>		-20%	-40%	-15%	-5%
Koriģētā vērtība EUR/m²		241,79	316,85	277,91	269,86
Vidējā m² vērtība EUR	276,60				
<b>Aprēķinātā vērtība, EUR</b>	<b>400 630 €</b>				
<b>NOAPAĻOJOT</b>	<b>400 600 €</b>				

### **Garāžu ēkas (būves kad. apz. 0100 016 0053 014) vērtības aprēķins**

Tā kā vērtētājiem nav zināmi tik lielu garāžu ēku bez zemes pārdevumi, kā salīdzināmie objekti ir izmantoti 3 vērtējamā objekta tuvākajā apkārtnē notikuši darījumi ar garāžu ēku boksiem.

	Vērtējamais īpašums	Salīdz. obj. Nr. 1	Salīdz. obj. Nr. 2	Salīdz. obj. Nr. 3
Atrašanās vieta	Rīga, Aptiekas iela 1, k-12	Viestura prospekts 59E, Rīga, kad.Nr. 1005950035	Viestura prospekts 59H, Rīga, kad.Nr. 01005950042	Viestura prospekts 39D, Rīga, kad.Nr. 01005950043
Pārdošanas cena, EUR		10 000	9 000	10 600
Garāžas platība	123,1	16,50	16,87	16,60
Zemesgabala platība, m²	-	-	-	-
Pārdošanas cena, EUR/m²		606,1	533,4	638,6
Darījuma datums		2023.06.16	2023.03.02	2022.10.30
Pārdošanas laiks un apstākļi		0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/m²		606,1	533,4	638,6
<i>Korekcijas koeficienti</i>				
Apkārtnē un piekļūšanas iespējas		-10%	-10%	-10%
Platība		-20%	-20%	-20%
Apbūves tehniskais stāvoklis		-10%	-10%	-10%
<i>Pārrēķina koeficients</i>		-40%	-40%	-40%
Koriģētā vērtība EUR		363,64	320,01	383,13
Vidējā vērtība EUR	355,59			
<b>Aprēķinātā apbūves vērtība, EUR</b>	<b>43 774</b>			
<b>Noapaļojot</b>	<b>43 800</b>			

## **Tirgus pieejas kopsavilkums**

<b>Vērtējamā ēka</b>	<b>Aprēķinātā vērtība</b>	<b>Noapaļojot</b>
Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5	400 630 €	400 600 €
Garāžu ēka (būves kad. apz. 0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12	43 774 €	43 800 €
<b>Kopā:</b>	<b>444 404 €</b>	<b>444 400 €</b>

## **Secinājums**

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju aprēķinātā vērtējamās apbūves vērtība ir **444 400 EUR**.

### **NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR IZMAKSU PIEEJU**

## **Izmaksu pieejas pamatojums**

Izmaksu pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais pircējs, pirms iegādāsies īpašumu, apsvērs jaunas, analogas apbūves celtniecības izmaksas, salīdzinājumā ar izdevumiem vērtējumā īpašuma iegādei, un par novērtējamo īpašumu nemaksās vairāk nekā paredzamos izdevumus analogas ēkas būvniecībai.

## **Aizvietošanas izmaksu analīze**

Nolūkā, lai aprēķinātu apbūves aizvietošanas izmaksas, mēs esam veikuši celtniecības katalogos un rokasgrāmatās, kā arī datu bāzēs atrodamās informācijas analīzi. Tāpat mēs esam ņēmuši vērā vietējo būvfirmu celtniecības izmaksu aprēķinus. Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas, būvniecības izmaksas līdzīgas kvalitātes un apjoma dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas vajadzībām izmantotu ražošanas ēkām ir no 1000 EUR/m<sup>2</sup> līdz 1200 EUR/m<sup>2</sup> (bez PVN), bet vieglo automašīnu garāžas ēkām ir aptuveni 500 līdz 600 EUR/m<sup>2</sup> (bez PVN). Ņemot vērā apbūves konstruktīvo risinājumu un labiekārtojuma līmeni, aprēķinos pieņemts, ka dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas aizvietošanas izmaksas varētu būt 1200 EUR/m<sup>2</sup>, bet garāžu ēkas aizvietošanas izmaksas varētu būt 600 EUR/m<sup>2</sup>.

## **Nolietojuma analīze**

Pēc aizvietošanas izmaksu aprēķināšanas, nākamais solis ir uzkrātā nolietojuma aprēķins. Nolietojums raksturo vērtēšanas dienu radušos jauna līdzvērtīga objekta vērtības zudumu, kuru ir izraisījuši visi iespējamie ārējās vides faktori. Pastāv trīs nolietojuma veidi: fiziskais nolietojums, funkcionālā novecošanās un ārējais nolietojums. Tālāk tiek sniegts katra šī nolietojuma veida izskaidrojums un to ietekmes uz zemes gabala uzlabojumiem aprēķins.

## **Fiziskais nolietojums**

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Šī nolietojuma sekas var būt labojamas, bet var būt neatgriezeniskas. Tā kā vērtējamā apbūve ir būvēta 20.gadsimta 2.pusē un pēdējos gados nav veikti būtiski ēku uzlabojumi, aprēķinos ir ņemta vērā normatīvā šīs nolietojuma formas ietekme.

## **Funkcionālā novecošanās**

Saskaņā ar The Appraisal of Real Estate, desmito izdevumu, "funkcionālais nolietojums ir īpašuma vērtības zaudēšana ēkas projekta nepilnību rezultātā. Tai par iemeslu var būt arī ar ēkas strukturālajiem elementiem vai plānojumu saistītu prasību izmaiņas laika gaitā. Šie defekti var būt labojami, un var būt neatgriezeniski." Funkcionālās novecošanās iemesla parasti ir nepiemērotu vai novecojošos būvmateriālu lietošana vai nepiemērots vai novecojies projekta risinājums. Vērtējamā īpašuma gadījumā šīs nolietojuma formas ietekmi nosaka mūsdienu prasībām neatbilstošu būvmateriālu izmantošana un nepietiekīga energoefektivitāte, kā arī mūsdienīgiem līdzīgiem objektiem neatbilstošs funkcionālais plānojums.

## **Ārējais nolietojums**

Šī vērtējuma ietvaros ārējais nolietojums tiek definēts kā: "...būves vērtības zudumi negatīvu ārējo ietekmju rezultātā, kurus labot nav ēkas īpašnieka vai īrnieka spēkos. Ārējo nolietojumu izraisa dažādi faktori, to skaitā apkārtnes kvalitātes pazemināšanās, īpašuma rajona sociālais imidžs, valsts apvidus, vai tirgus apstākļi." Tā kā vērtējamais īpašums atrodas VSIA „Rīgas

psihiatrijas un narkoloģijas centrs” slēgtā teritorijā, kas apgrūtinā piekļūšanu objektam, kā arī rada negatīvu imidžu, vērtējamā īpašuma gadījumā ir ņemta vērā šīs nolietojuma formas ietekme.

### **Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) vērtības aprēķins**

#### **Konstruktīvo elementu nolietojuma aprēķins**

Konstruktīvie elementi	Konstruktīvo elementu īpatsvars, %	Nolietojums un nodilums %	Fiziskā nolietojuma īpatsvars %
Pamati	9%	35%	3,2%
Sienas un starpsienas	33%	30%	9,9%
Pārsegumi	8%	30%	2,4%
Jumts	7%	10%	0,7%
Grīdas	9%	50%	4,5%
Ailas	12%	50%	6,0%
Apdares darbi	8%	50%	4,0%
Inženierkomunikācijas	14%	40%	5,6%
<b>Kopā</b>	<b>100%</b>		<b>36,3%</b>

#### **Ēkas atlikušās aizvietošanas vērtības aprēķins**

Raksturojums	Mērvienība	Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja
Būvniecības gads		1980
Stāvu skaits		4
Kopējā platība	m <sup>2</sup>	1448,4
Ēkas m <sup>2</sup> aizvietošanas izmaksas	EUR	1200,00
Būves aizvietošanas izmaksas	EUR	1738080
Fiziskais nolietojums	%	36,3%
Aprēķinātā vērtība, ņemot vērā fiziskā nolietojuma ietekmi	EUR	1108026
Funkcionālais nolietojums	%	20%
Ārējais nolietojums	%	30%
<b>Aprēķinātā ēkas vērtība</b>	<b>EUR</b>	<b>620495</b>

### **Garāžu ēkas (būves kad. apz. 0100 016 0053 014) vērtības aprēķins**

#### **Konstruktīvo elementu nolietojuma aprēķins**

Konstruktīvie elementi	Konstruktīvo elementu īpatsvars, %	Nolietojums un nodilums %	Fiziskā nolietojuma īpatsvars %
Pamati	18%	40%	7,2%
Sienas un starpsienas	30%	40%	12,0%
Pārsegumi	15%	40%	6,0%
Jumts	6%	40%	2,4%
Grīdas	6%	40%	2,4%
Ailas	14%	50%	7,0%
Apdares darbi	8%	50%	4,0%
Inženierkomunikācijas	3%	70%	2,1%
<b>Kopā</b>	<b>100%</b>		<b>43,10%</b>

#### **Ēkas atlikušās aizvietošanas vērtības aprēķins**

	Mērvienības	Garāžu ēka
Būvniecības gads		1952
Stāvu skaits		1
Kopējā platība	m <sup>2</sup>	123,1
Ēkas m <sup>2</sup> aizvietošanas izmaksas	EUR	600,00
Būves aizvietošanas izmaksas	EUR	73860
Fiziskais nolietojums	%	43,10%
Aprēķinātā vērtība, ņemot vērā fiziskā nolietojuma ietekmi	EUR	42026
Funkcionālais nolietojums	%	0%
Ārējais nolietojums	%	30%
<b>Aprēķinātā ēkas vērtība</b>	<b>EUR</b>	<b>29418</b>

### **Izmaksu pieejas kopsavilkums**

<b>Vērtējamā ēka</b>	<b>Aprēķinātā vērtība</b>	<b>Noapaļojot</b>
Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5	620 495 €	620 500 €
Garāžu ēka (būves kad. apz. 0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12	29 418 €	29 400 €
<b>Kopā:</b>	<b>649 913 €</b>	<b>649 900 €</b>

### **Secinājums**

Ar izmaksu pieeju aprēķinātā vērtējamās apbūves pašreizējā vērtība ir **649 900 EUR..**

#### **NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBAS APRĒĶINS AR IENĀKUMU PIEEJU**

Ienākumu pieejas pamatā ir tādas īpašuma vērtības aprēķins, kuru veido nākotnē gūstamo ienākumu pašreizējās vērtība. Šī pieeja ietver četrus pamatsoļus:

1. Tiek noteikta vērtējamā īpašuma tirgus nomas (īres) maksa.
2. Tiek aprēķināti zaudējumi no neiznomātajām telpām vai nesamaksātajiem rēķiniem, kuri radīsies aprēķinu aptvertajā laika posmā.
3. Tiek veikts pastāvīgo un mainīgo darbības izdevumu aprēķins, kuri radīsies saistībā ar īpašuma apsaimniekošanu.
4. Aprēķinātā ienākumu plūsma tiek pārvērsta vērtības indikatorā, pielietojot uz tirgus datiem balstītu kapitalizācijas likmi tiešās kapitalizācijas gadījumā, un/vai diskonta likmi diskontētās naudas plūsmas (DCF) gadījumā.

### **Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) vērtības aprēķins**

Atbilstoši ierakstiem Lursoft.lv datu bāzē, ēkā ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5, neskaitot tā īpašnieku, juridiskā adrese ir reģistrēta biedrībai "PINS" (Nr. 40008101236); Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "REHABILITĀCIJAS UZŅĒMUMS" (Nr. 40003568442) un biedrībai "Sadarbībai" (Nr. 40008149088). Saskaņā ar nekustamā īpašuma īpašnieka mutiski sniegto informāciju, pamatojoties uz patapinājuma līgumu, daļa dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) telpu tiek izmantotas biedrības „PINS”, reģistrācijas Nr. 40008101236, apsaimniekoto sieviešu naktspatversmes vajadzībām. Ar biedrību „PINS” noslēgtais patapinājuma līgums, kā arī nomas līgumi ar citām iepriekšminētajām juridiskajām personām mums nav iesniegti, un to nosacījumi mums nav zināmi.

Lai gan dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājā (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) ir izbūvēti 2 dzīvokļi, kas apskates brīdī tiek izmantoti mājokļu vajadzībām, mums nav iesniegti vai uzrādīti spēkā esoši īres līgumi, un to nosacījumi nav zināmi.

Ņemot vērā to, ka Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000101306 nav ierakstu par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem ar trešo personu nomas/īres tiesībām, vērtējumā ir pieņemts, ka šobrīd ēka tiek izmantotas paša īpašnieka saimnieciskās darbības veikšanai, ir nepieciešams ņemt vērā laika posmu, kas telpu iznomāšanas gadījumā būtu nepieciešams nomnieku piesaistei, un kurā būtu samazināts telpu noslogojums, tādēļ aprēķinos mēs esam izmantojuši diskontētās naudas plūsmas metodi, pieņemot, ka ieņēmumi no īpašuma stabilizēsies 3. prognozes gadā.

### **Prognozējamo ienākumu aprēķins**

Tā kā īpašums atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā ir Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas, t.sk. naktspatversmes, specializētu darbnīcu ar noliktavām un palīgtelpām, grupu mājas (dzīvokļu) un garāžu vajadzībām, ieņēmumu no šāda veida īpašuma pamatā ir no telpu nomas. Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, Ienākumu pieejā izmantotos ieņēmumu no paša īpašnieka izmantotām ēkām veido aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā



nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Tādējādi potenciālo no ēkām gūstamo ienākumu aprēķinam mēs esam izmantojuši divu veidu ienākumu plūsmas: ienākumus no īslaicīgas izmitināšanas personām bez dzīvesvietas (naktspatversmes), kas ir balstīti uz vēsturiskajiem šīs komercdarbības datiem, un ienākumus no hipotētiskas pārējo telpu (naktspatversmes, dzīvojamo, ražošanas, biroju un garāžu) nomas.

#### Potenciālo ienākumu no naktspatversmes aprēķins

Lai aprēķinātu potenciālos ienākumus no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) daļā izvietotajām naktspatversmes telpām, kas ir izvietotas ēkas 1. un 2.stāvā, un pēc īpašuma vizuālās apskates rezultātiem aizņem aptuveni ~40% no ēkas lietderīgās platības, jeb ~484,17 kv.m..

Saskaņā ar apstiprināto Rīgas pilsētas budžetu 2024.gadam, paredzētie resursi Rīgas naktspatversmju - līgumorganizāciju izdevumu segšanai ir 5 136 666 EUR, jeb 839,32 EUR uz vienu līgumorganizāciju naktspatvertņu vietu (kopā 510 vietas, skat. tabulu 28.lpp.). Tā kā vērtējamās naktspatversmes telpas ir paredzēta 45 vietām, bruto ienākums no 1 vietas/ gadā ir:

$$45 \text{ vietas} \times 839,32 \text{ EUR} \times 12 \text{ mēneši} = 453235 \text{ EUR/ gadā}$$

Aprēķinos ir pieņemts, ka uz nekustamā īpašuma nomu attiecināmā bruto ienākuma daļa ir 10% no kopējiem ienākumiem, vai pie 100% telpu noslogojuma:

$$453235 \text{ EUR} \times 10\% = 45323 \text{ EUR/gadā (7,79 EUR/kv.m)}$$

#### Potenciālo ienākumu no darbnīcu un noliktavu telpu nomas aprēķins

Īpašuma apskates laikā mēs esam konstatējuši, ka dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) daļā (aptuveni ~45% no ēkas lietderīgās platības, jeb ~543,20 kv.m) ir izvietotas ražošanas, biroju, noliktavu telpas, kas tiek izmantotas personu ar garīga rakstura traucējumiem darba prasmju un iemaņu attīstīšanai. Lai prognozētu potenciāli gūstamos ienākumus no telpu nomas, mēs veicām Rīgas pilsētā Sarkandaugavas mikrorajonā, ražošanas teritorijās izvietotu apmierinošas kvalitātes ražošanas, biroju, noliktavu telpu nomas maksu analīzi, šim nolūkam izmantojot Salīdzināmo darījumu pieeju un ņemot vērā visus nomas maksu ietekmējošos faktorus. Potenciālās ražošanas, biroju, noliktavu tirgus nomas maksas aprēķina gaita ir attēlota sekojošajā tabulā:

Vērtējamais īpašums	Salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	Salīdz. obj. Nr. 1	Salīdz. obj. Nr. 2	Salīdz. obj. Nr. 3
Aptiekas iela 1, k-5	Adrese	Ražošanas/ noliktavu telpas Ganību dambī 63, Rīgā	Ražošanas/ noliktavu telpas Ganību dambī 17-k2, Rīgā	Ražošanas/ noliktavu telpas Aptiekas ielā 21, Rīgā
543,20	Telpu platība, kv.m	500	668	700
	Prasītā nomas maksa EUR/kv.m mēnesī	2,20	2,50	3,00
	Darījuma apstākļi (piedāvājums)	-5	-5	-5
	Koriģētā nomas maksa EUR/kv.m mēnesī	2,09	2,38	2,85
<b>Korekcija atbilstoši salīdzināmo objektu novietnei</b>				
1	Novietojums	-	-	-
1	Blakus esošu līdzīgu objektu ietekme	-	-	-
1	Autotransporta stāvvietas iespēja	-	-	-
1	Telpu platība	-	-	-
<b>Korekcija, ņemot vērā salīdzināmo objektu atbilstību to lietošanas veidam</b>				
1	Plānojums	-	-	-
1	Aprīkojums	-	-	-
1	Interjers	-	-	-
<b>Korekcija atbilstoši salīdzināmo objektu fiziskajam stāvoklim</b>				
1	Iekšpuse	10	10	10
1	Ārpuse	-	-	-
1	Kopējā korekciju summa%	10	10	10
	Koriģētā nomas maksa	2,32	2,64	3,16

<b>Vidējā koriģētā nomas maksa EUR/kv.m</b>	<b>2,71</b>
<b>NOAPAĻOJOT</b>	<b>2,70</b>

Veiktās analīzes rezultātā mēs nonācām pie secinājuma, ka ēkā ar kad. apz. 0100 016 0053 074 izvietotajām telpām līdzvērtīgu ražošanas, biroju un noliktavu telpu tirgus nomas maksa varētu būt 2,70 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī.

#### Potenciālo ienākumu no dzīvokļu īres aprēķins

Īpašuma apskates laikā ir konstatēts, ka daļa 2.un 3.stāva telpu ar kopējo platību ~176 kv.m ir pārbūvētas dzīvokļu vajadzībām. Lai gan šobrīd šī pārbūve ir uzskatāma par patvaļīgu būvniecību, mēs esam pieņēmuši, ka pēc tās seku novēršanas šīs telpas alternatīvi ir izmantojamas grupu mājas (dzīvokļu) vajadzībām. Lai prognozētu potenciāli gūstamos telpu nomas ienākumus, mēs veicām Rīgas pilsētā Sarkandaugavas mikrorajonā, izvietotu dzīvokļu labā tehniskā stāvoklī īres maksu analīzi, kuras aprēķina gaita ir attēlota sekojošajā tabulā:

Vērtējamais īpašums	Salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	Salīdz. obj.	Salīdz. obj.	Salīdz. obj.
		Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3
Aptiekas iela 1, k-5	Adrese	3-istabu dzīvoklis Patversmes ielā 3, Rīgā	3-istabu dzīvoklis Duntē ielā 48, Rīgā	3-istabu dzīvoklis Aptiekas ielā 6, Rīgā
176,00	Telpu platība, kv.m	100	72	63
	Prasītā īres maksa EUR/kv.m mēnesī	4,70	6,94	6,98
	Darījuma apstākļi (piedāvājums)	-5	-5	-5
	Koriģētā īres maksa EUR/kv.m mēnesī	4,47	6,60	6,63
<b>Korekcija atbilstoši salīdzināmo objektu novietnei</b>				
1	Novietojums	-20	-20	-20
1	Blakus esošu līdzīgu objektu ietekme	10	10	10
1	Autotransporta stāvvietas iespēja	-	-	-
1	Telpu platība	-5	-10	-15
<b>Korekcija, ņemot vērā salīdzināmo objektu atbilstību to lietošanas veidam</b>				
1	Plānojums	-	-	-
1	Aprīkojums	-	-	-
1	Interjers	-	-	-
<b>Korekcija atbilstoši salīdzināmo objektu fiziskajam stāvoklim</b>				
1	Iekšpuse	-	-10	-5
1	Ārpuse	-	-5	-
1	Kopējā korekciju summa%	-15	-35	-30
	Koriģētā īres maksa	3,84	4,35	4,71
<b>Vidējā koriģētā īres maksa EUR/kv.m</b>		<b>4,30</b>		

Veiktās analīzes rezultātā mēs nonācām pie secinājuma, ka ēkā ar kad. apz. 0100 016 0053 074 izvietotajiem dzīvokļiem līdzvērtīgu dzīvojamo telpu tirgus nomas maksa varētu būt 4,30 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī.

#### Noslogojums

Ņemot vērā pieprasījumu pēc īslaicīgas izmitināšanas personām bez dzīvesvietas (naktspatversmes) telpām, šo telpu sezonālo pieprasījuma raksturu, kā arī iepriekšējos gados novērotās tendences, kas liecina par pieprasījuma pēc naktspatvertēm samazināšanos, aprēķinos ir pieņemts, ka pirmajā gadā dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) daļā izvietoto naktspatversmes telpu noslogojums būs 75% apmērā no aprēķinātajiem bruto ieņēmumiem, un nākamajos gados tas samazināsies par 5%, sasniedzot 65% noslogojuma līmeni 3. (stabilizācijas) gadā.

Ņemot vērā dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas ražošanas un noliktavu telpu tehnisko stāvokli un darbnīcu specifiku, mēs uzskatām, ka 1.prognozes gadā, kad tiek veikta nomnieku piesaiste, telpu noslogojums varētu būt 60%, ar ikgadēju 5% pieaugumu, stabilizētas darbības gadā sasniedzot 70% nomas telpu noslogojumu.

Tā kā sociālo grupu kopdzīvojamās mājā izvietotie dzīvokļi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un jau šobrīd ir alternatīvi izmantojami grupu mājas (dzīvokļu) vajadzībām, kā arī ņemot vērā to

atrašanos potenciālo klientu tiešā tuvumā, ir paredzēts, ka tiem būs visā aprēķinu periodā stabils 90% noslogojums.

### **Darbības izdevumi**

Aprēķinos ir pieņemts, ka uz nekustamā īpašuma īpašnieku attiecināmie apsaimniekošanas izdevumi, pie nosacījuma, ka komunālos un tiešos apsaimniekošanas maksājumus sedz nomnieki, būs sekojoši:

- **Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumi**

Šie izdevumi ir saistīti arī ar ēku apkopšanu, uzturēšanu kārtībā un apsaimniekošanu, kā arī komunālajiem pakalpojumiem saistītos izdevumus. Aprēķinos tie ir pieņemti dažādu sociālo grupu kopdzīvojamai mājai kā 2,5 EUR/kv.m uz ēkas koplietošanas telpu un neiznomāto platību mēnesī. Aprēķinos ir paredzēts, ka naktspatversmes operators papildus telpu nomas maksai segs visus ar iznomāto telpu apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem saistītos izdevumus.

- **Nekustamā īpašuma nodoklis**

Aprēķinos pieņemts, ka nekustamā īpašuma nodoklis tiks maksāts 1,5% apmērā no apbūves un ar to saistītās zemes gabalu daļas kadastrālās vērtības.

- **Apdrošināšana**

Šajā postenī ir iekļauti īpašuma apdrošināšanas izdevumi, kas aprēķinos ir pieņemti 0,2% no aprēķinātajām apbūves aizvietošanas izmaksām gadā.

- **Remontu uzkrājumi**

Šajā postenī ir iekļauti uzkrājumi nekustamā īpašuma remontiem, kas aprēķinos ir pieņemti 0,5% no aprēķinātajām apbūves aizvietošanas izmaksām gadā.

- **Zemes noma**

Tā kā apbūve atrodas uz valstij piederošas zemes, aprēķinos mēs izmantojam 2018. gada 19. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” regulējumu, ka publiskai personai piederoša apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5 % no zemesgabala kadastrālās vērtības. Tā kā Valsts zemes dienesta 2020.gadam noteiktā zemes gabala Rīgā, Tvaika ielā 2, ar kadastra Nr.0100 016 0053 un kopplatību 76155 kv.m kadastrālā vērtība ir 592510 EUR, jeb, 7,78 EUR/kv.m, vērtējumā izmantotie nomas maksājumi par vērtējamajai apbūvei piesaistāmo zemes gabalu lietošanu ir 0,1167 EUR/m2.

### **Kapitālās izmaksas**

Aprēķinos ir pieņemts, ka nekustamais īpašums var tikt iznomāts pašreizējā tehniskajā stāvoklī bez būtisku kapitālieguldījumu veikšanas. Tajā pašā laikā, lai izbūvētās dzīvojamās telpas varētu izmantot grupu mājas (dzīvokļu) vajadzībām, ir nepieciešams novērst patvaļīgās būvniecības pazīmes, sakārtojot būvniecības dokumentāciju. Tādēļ aprēķinu 1.gadā ir ņemtas vērā patvaļīgās būvniecības novēršanas izmaksas 5000 EUR apmērā.

### **Diskonta likmes aprēķins**

Lai aprēķinātu diskonta likmi, mēs esam izmantojuši WACC (svērto kapitāla izmaksu) metodi, kuras formula ir sekojoša:

$$WACC = R_p \times G_p + R_k \times G_k,$$

kur  $R_p$  – prasītais pašu kapitāla ienesīgums, %;  
 $R_k$  – aizņemtā kapitāla ienesīgums, kredīta likme, %;  
 $G_p$  – pašu kapitāla daļa kopējā finansējumā.  
 $G_k$  – aizņemtā kapitāla daļa kopējā finansējumā.

Par pamatu aprēķinam ņemta vidējā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas nozares kapitāla struktūra:

Aizdevu kapitāls	60,0%
Pašu kapitāls	40,0%

#### 1) Pašu kapitāla izmaksu $R_p$ aprēķins

---

*Ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kad. apz.0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtējums*

Pašu kapitāla izmaksu aprēķinam mēs esam izmantojuši sekojošu formulu:

$$\text{Pašu kapitāla izmaksas} = \text{Bezriskā likme} + \text{Valsts specifiskais risks} + \text{uzņēmuma } \beta \times \text{ieguldījumu vērtspapīros riska prēmija} + \text{uzņēmuma specifiskais risks}$$

- Bezriskā likmi, atkarībā no valūtas, kurā tiek veiktas prognozes, un pieejamajiem datiem par šo valūtu, var iegūt dažādos veidos. Aktīvos un likvīdos tirgos, kuros regulāri tiek emitētas valdības ilgtermiņa obligācijas uz 10 vai vairāk gadiem, un emisijas ir veiktas tuvu vērtēšanas datumam, valsts obligāciju fiksētās peļņas likmes var labi atspoguļot bezriskā likmi vietējā valūtā vai eiro. Ja vietējās valdības obligācijas nav ilgtermiņa un/vai dati par tām netiek publicēti regulāri, Eiropā ierastā prakse ir bezriskā likmi atvasināt no Vācijas 10 vai 20 gadu obligāciju peļņas likmēm, un palielināt to ienesīgumu par atbilstošo valsts riska prēmiju.. Saskaņā ar <https://www.deutsche-finanzagentur.de/en/federal-securities/types-of-federal-securities/federal-bonds>, Vācijas valdības 10 gadu obligāciju diskonta likme vērtēšanas datumā ir 2,18%.
- Valsts specifiskā riska faktors atbilstoši Aswath Damodaran apkopojumam [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html) ir pieņemts 1,75% apmērā;
- Beta ir funkcija kas atspoguļo attiecību starp atdevi no atsevišķa vērtspapīra un kopējo atdevi tirgū, ko mēra ar kopējo tirgus indeksu. Lai iegūtu uzņēmumam visatbilstošāko beta faktoru, vērtētāji izmanto publiskā piedāvājumā esošu tajā pašā nozarē strādājošu uzņēmumu datus. Lai noteiktu uzņēmuma  $\beta$ , mēs izmantojam Aswath Damodaran apkopoto informāciju <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/betaEurope.xls> saskaņā ar kuru nekustamā īpašuma apsaimniekošanas nozares nelīdzsvarotā  $\beta$  ir 0,43. Lai aprēķinātu līdzsvaroto  $\beta$ , mēs esam izmantojuši vidējo aizdevu kapitāla īpatsvaru nozares uzņēmumu kapitāla struktūrā:

Nelīdzsvarotā $\beta$	0,43
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas nozares uzņēmumu aizdevu kapitāla īpatsvars	60,0%
UIN likme, atbilstoši Latvijas likumdošanai	20%
<b>Uzņēmuma līdzsvarotā <math>\beta</math></b>	<b>0,64</b>

- Ieguldījuma riska prēmija, vai tirgus riska prēmija (ERP) raksturo kapitāla instrumentu ienesīgumu, kas pārsniedz bezriskā likmi, un ir atdeves likme, kas atspoguļo papildu risku. Tā var būt balstīta uz vēsturisko peļņu, kas dažkārt tiek izmantota, lai norādītu uz tirgus cerībām par nākotnes ilgtermiņa peļņu. ERP var aprēķināt gan kā ilgtermiņa vidējo rādītāju visā biznesa ciklā, vai izvēlēties, pamatojoties uz pašreizējo akciju tirgus līmeni. Iemesls, kādēļ ir ieteicams paļauties uz ilgtermiņa datiem, ir, ka tie sniedz informāciju par kapitāla instrumentu ienesīgumu arī ārkārtas notikumu (ekonomiskā krīze, karš, recesija u.c.) periodos. Saskaņā ar [www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls](http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls) ieguldījumu pašu kapitālā riska prēmija Latvijā ir 6,35%
- Specifiskā riska faktors atspoguļo riska atšķirību starp investīcijām lielos publiskos uzņēmumos un nelielos privātos uzņēmumos un var ietvert tādus specifiskus riska komponentus, piemēram, likviditātes, vadības vai uzņēmējdarbības riskus. Saskaņā ar American Bankruptcy Institute aprakstīto metodiku <http://abi-educational-materials.s3.amazonaws.com/Valcon/2010/Company-SpecificRisk.pdf> aprēķinātais ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu saistītais specifiskais risks ir 10%.

Tādējādi pašu kapitāla izmaksas ir:

$$R_p = 2,18\% + 1,75\% + 0,63 \times 6,35\% + 10,00\% = \mathbf{18,02\%}.$$

## 2) Aizdevu kapitāla izmaksu aprēķins

Lai aprēķinātu aizdevu kapitāla izmaksas, mēs esam izmantojuši komercbanku izsniegto kredītu vidējo procentu likmi 6,82% gadā<sup>1</sup>. Mēs šo % likmi esam samazinājuši atbilstoši UIN likmes (20%) ietekmei.

<sup>1</sup> Procentu likmju statistika | Latvijas Banka



3) WACC (diskonta likmes) aprēķinam mēs esam izmantojuši nekustamā īpašuma apsaimniekošanas uzņēmumu kapitāla struktūru:

	Īpatsvars	Likme	UIN ietekme	Svērtās izmaksas
Aizdevu kapitāls	60,00%	6,82%	80%	3,27%
Pašu kapitāls	40,00%	18,02%	100%	7,21%
<b>WACC (diskonta likme)</b>				<b>10,48%</b>

**Prognozējamo ieņēmumu no īpašuma pārdošanas (reversijas) aprēķins**

Naudas plūsmas prognoze ir sastādīta 2 gadiem, 3. gadā paredzot hipotētisku nekustamā īpašuma pārdošanu, vai reversiju. Tā kā ir grūti precīzi noteikt nākotnes ieņēmumus, kas sekos pēc aptvertā aprēķinu perioda, lai aprēķinātu sekojošo periodu naudas plūsmu parasti izmanto koeficientu, kas raksturo nākotnē paredzamo nozares pieauguma tempu. Nākotnē sagaidāmo ieņēmumu plūsma ietver arī šo reversijas vērtību. Reversijas vērtības aprēķiniem mēs esam izmantojuši sekojošu formulu:

$$T = \frac{A_t}{r - g}$$

kurā:

T = reversijas vērtība

A<sub>t</sub> = pārdošanas gada prognozētā naudas plūsma

r = diskonta likme reversijas gadā

g = ilgtermiņa pieauguma rādītājs (Vidējās ikgadējās NĪ tirgus cenu izmaiņas 2,0%)

Tādējādi reversijas kapitalizācijas likme ir 10,48% - 2,00% = **8,48%**

**Diskontētās naudas plūsmas analīze**

Aprēķina gads	1	2	3
<b>Kopējā telpu platība, kv.m</b>	<b>1448,4</b>		
<b>Iznomājamo telpu platība, kv.m</b>	<b>1203,9</b>		
<b>t.sk. darbnīcu/ noliktavu telpas</b>	<b>543,20</b>		
<b>Telpu nomas maksa EUR/kv.m mēnesī</b>	<b>2,70</b>	<b>2,70</b>	<b>2,70</b>
Bruto ieņēmumi no telpu nomas, EUR/gadā	17600	17600	17600
Noslogojums	60,00%	65,00%	70,00%
<b>Dzīvokļi</b>	<b>176,00</b>		
Īres maksa EUR/mēnesī	<b>4,30</b>	<b>4,30</b>	<b>4,30</b>
Bruto ieņēmums/ mēnesī	9085	9085	9085
Noslogojums	90,00%	90,00%	90,00%
Bruto ieņēmumi no telpu īres/nomas	<b>26685</b>	<b>26685</b>	<b>26685</b>
Zaudējumi no nepilnīga noslogojuma	-7948	-7068	-6188
<b>Bruto efektīvie ieņēmumi no telpu īres/nomas kopā, EUR/gadā</b>	<b>18736</b>	<b>19616</b>	<b>20496</b>
<b>Naktspatversmes telpu platība, kv.m</b>	<b>484,7</b>		
<b>Vietu skaits naktspatversmē</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
maksājums par 1 naktspatversmē apkalpoto klientu/mēnesī	839,32	839,32	839,32
Maksājums par naktspatversmes klientu apkalpošanu, EUR/gadā	453235	453235	453235
Noslogojums	75,00%	70,00%	65,00%
Bruto naktspatversmes ieņēmumi, EUR/gadā	339926	317265	294603
Uz nekustamā īpašuma nomu attiecināmā ieņēmumu daļa, %	10%	10%	10%
<b>Bruto efektīvie ieņēmumi no naktspatversmes kopā, EUR/gadā</b>	<b>33993</b>	<b>31726</b>	<b>29460</b>
<b>Bruto efektīvie ieņēmumi kopā, EUR/gadā</b>	<b>52729</b>	<b>51343</b>	<b>49957</b>
<b>Izdevumi</b>			
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumi	7046	6232	5417
Nekustamā īpašuma nodoklis	5137	5137	5137
Apdrošināšana	1241	1241	1241
Uzkrājumi remontiem	5540	5540	5540
Zemes noma	129	129	129
<b>Izdevumi kopā</b>	<b>19093</b>	<b>18278</b>	<b>17464</b>
Patvaļīgās būvniecības legalizācija	5000		
<b>Neto naudas plūsma</b>	<b>28636</b>	<b>33064</b>	<b>32493</b>
Diskonta likme %	10,48%	10,48%	
Diskonta koeficients	0,90513	0,81925	
<b>Diskontētās naudas plūsmas vērtība, EUR</b>	<b>25919</b>	<b>27088</b>	
<b>Aprēķina perioda (2 gadi) naudas plūsmu pašreizējā vērtība, EUR</b>	<b>53007</b>		

Ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kad. apz.0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtējums

**Reversijas pašreizējās vērtības aprēķins**

Reversijas gada (3 gads) naudas plūsma	32 493 €
Reversijas kapitalizācijas likme	8,48%
Reversijas vērtība	383 083 €
Reversijas pārdošanas izdevumi @2%	7 662 €
Neto ieņēmumi no reversijas pārdošanas	375 422 €
Diskonta koeficients reversijas gadā	0,81925
<b>Reversijas pašreizējā vērtība</b>	<b>307 565 €</b>

**Vērtības aprēķina kopsavilkums**

<b>Neto naudas plūsmu pašreizējā vērtība</b>	<b>53 007 €</b>
<b>Reversijas pašreizējā vērtība</b>	<b>307 565 €</b>
<b>Aprēķinātā nekustamā īpašuma vērtība</b>	<b>360 572 €</b>
<b>Noapaļojot</b>	<b>360 600 €</b>

**Garāžu ēkas (būves kad. apz. 0100 016 0053 014) vērtības aprēķins**

Tā kā šobrīd ēka tiek izmantotas paša īpašnieka saimnieciskās darbības veikšanai, ir nepieciešams ņemt vērā laika posmu, kas telpu iznomāšanas gadījumā būtu nepieciešams nomnieku piesaistei un kurā būtu samazināts telpu noslogojums, tādēļ aprēķinos mēs esam izmantojuši diskontētās naudas plūsmas metodi, pieņemot, ka ieņēmumi no īpašuma stabilizēsies 3. prognozes gadā.

**Prognozējamo ienākumu aprēķins**

Saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu, garāžu ēkā ietilpst četri garāžu boksi (platība 19,1m<sup>2</sup>, 17,9m<sup>2</sup>, 19,5m<sup>2</sup> un 22,2m<sup>2</sup>, vidēji 19,68m<sup>2</sup>) un darbnīcas telpas ar kopējo platību 44.4m<sup>2</sup>. Lai noteiktu garāžu ēkā (būves kad. apz. 0100 016 0053 014) izvietoto garāžu nomas maksu, mēs veicām vieglo automašīnu garāžu telpu tirgus nomas maksu analīzi, ņemot vērā visus to ietekmējošos faktorus. Garāžu boksu tirgus nomas maksas aprēķini ir sniegti tabulā:

Vērtējamais īpašums	Salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	Salīdz. obj.	Salīdz. obj.	Salīdz. obj.
		Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3
Rīga, Aptiekas iela 1, k-12	Adrese	Viestura pr. 53	Tvaika iela 31	Vesetas iela 17
19,68	Telpu platība, kv.m	18	18	18
	Prasītā nomas maksa EUR/kv.m mēnesī	4,72	6,67	4,44
	Darījuma apstākļi (piedāvājums)	-5	-5	-5
	Koriģētā nomas maksa EUR/kv.m mēnesī	4,49	6,33	4,22
<b>Korekcija atbilstoši salīdzināmo objektu novietnei</b>				
1	Novietojums	-10	-10	-10
1	Gājēju plūsmas intensitāte	-	-	-
1	Blakus esošu līdzīgu objektu ietekme	-	-	-
1	Telpu platība	-	-	-
<b>Korekcija, ņemot vērā salīdzināmo objektu atbilstību to lietošanas veidam</b>				
1	Plānojums	-	-	-
1	Aprīkojums (pagrabs)	-	-10	-
1	Interjers	-	-	-
<b>Korekcija atbilstoši salīdzināmo objektu fiziskajam stāvoklim</b>				
1	Iekšpuse	-	-	-
1	Ārpuse	-	-	-
1	Kopējā korekciju summa%	-10	-20	-10
	Koriģētā nomas maksa	4,08	5,13	3,84
<b>Vidējā koriģētā nomas maksa (EUR/kv.m)</b>		<b>4,35</b>		

Šīs analīzes rezultātā mēs esam secinājuši, ka mēneša garāžu boksu nomas maksa varētu būt aptuveni 4,35 EUR/kv.m mēnesī. Kā garāžu ēkā izvietoto darbnīcu nomas maksu mēs esam izmantojuši iepriekš aprēķināto darbnīcu tirgus nomas maksu 2,70 EUR/kv.m mēnesī (skat.37.lpp.).

## **Noslogojums**

Nemot vērā garāžas ēkas tehnisko stāvokli, ierobežotās piekļuves iespējas un citus ietekmējušos faktorus, ir paredzams, ka būs iespējams noslēgt ilgtermiņa telpu nomas, stabilizētas darbības gadā garantējot 70% nomas telpu noslogojumu, bet 1.prognozes gadā, kad tiek veikta nomnieku piesaiste – 50% noslogojumu

## **Darbības izdevumi**

Aprēķinos ir pieņemts, ka uz nekustamā īpašuma īpašnieku attiecināmie apsaimniekošanas izdevumi, pie nosacījuma, ka komunālos un tiešos apsaimniekošanas maksājumus sedz nomnieki, būs sekojoši:

- **Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumi**

Šie izdevumi ir saistīti arī ar ēku apkopšanu, uzturēšanu kārtībā un apsaimniekošanu, kā arī komunālajiem pakalpojumiem saistītos izdevumus. Aprēķinos tie ir pieņemti kā 0,5 EUR/kv.m uz ēkas neiznomāto platību mēnesī.

- **Nekustamā īpašuma nodoklis**

Aprēķinos pieņemts, ka nekustamā īpašuma nodoklis tiks maksāts 1,5% apmērā no apbūves un ar to saistītās zemes gabalu daļas kadastrālās vērtības.

- **Apdrošināšana**

Šajā postenī ir iekļauti īpašuma apdrošināšanas izdevumi, kas aprēķinos ir pieņemti 0,2% no aprēķinātajām apbūves aizvietošanas izmaksām gadā.

- **Remontu uzkrājumi**

Šajā postenī ir iekļauti uzkrājumi nekustamā īpašuma remontiem, kas aprēķinos ir pieņemti 0,5% no aprēķinātajām apbūves aizvietošanas izmaksām gadā.

- **Zemes noma**

Vērtējumā izmantotie nomas maksājumi par vērtējamajai apbūvei piesaistāmo zemes gabalu lietošanu ir 0,1167 EUR/m2.

## **Diskonta un kapitalizācijas likmes aprēķins**

Vērtības aprēķinam mēs esam izmantojuši iepriekšējā vērtējuma sadaļā aprēķinātās diskonta un kapitalizācijas likmes (skat.41.lpp.).

## **Diskontētās naudas plūsmas analīze**

Aprēķina gads	1	2	3
Garāžu platība	78,7		
garāžas nomas maksa EUR/mēnesī	4,35	4,35	4,35
Bruto ieņēmumi no garāžu nomas	4108	4108	4108
Darbnīcas telpas	44,40		
Nomas maksa EUR/mēnesī	2,70	2,70	2,70
Bruto ieņēmumi no darbnīcas telpu nomas	1438,56	1438,56	1438,56
Noslogojums	50,00%	60,00%	70,00%
Zaudējumi no nepilnīga noslogojuma	-2773	-2219	-1664
<b>Bruto efektīvie ieņēmumi</b>	<b>2773</b>	<b>3328</b>	<b>3883</b>
<b>Izdevumi</b>			
Apsaimniekošanas izdevumi	739	739	739
Īpašuma nodoklis	196	196	196
Apdrošināšana	59	59	59
Uzkrājumi remontiem	210	210	210
Zemes noma	78	78	78
<b>Izdevumi kopā</b>	<b>-1281</b>	<b>-1281</b>	<b>-1281</b>
<b>Neto naudas plūsma</b>	<b>1492</b>	<b>2047</b>	<b>2601</b>
Diskonta likme %	10,48%	10,48%	
Diskonta koeficients	0,90513	0,81925	
<b>Diskontētās naudas plūsmas vērtība EUR</b>	<b>1350</b>	<b>1677</b>	
<b>Aprēķina perioda (2 gadi) naudas plūsmu pašreizējā vērtība</b>	<b>3027</b>		

**Reversijas pašreizējās vērtības aprēķins**

Reversijas gada (3 gads) naudas plūsma	2 601 €
Reversijas kapitalizācijas likme	8,48%
Reversijas vērtība	30 668 €
Reversijas pārdošanas izdevumi @2%	613 €
Neto ieņēmumi no reversijas pārdošanas	30 054 €
Diskonta koeficients reversijas gadā	0,81925
<b>Reversijas pašreizējā vērtība</b>	<b>24 622 €</b>

**Vērtības aprēķina kopsavilkums**

<b>Neto naudas plūsmu pašreizējā vērtība</b>	<b>3 027 €</b>
<b>Reversijas pašreizējā vērtība</b>	<b>24 622 €</b>
<b>Aprēķinātā nekustamā īpašuma vērtība</b>	<b>27 649 €</b>
<b>Noapaļojot</b>	<b>27 600 €</b>

**Ienākumu pieejas kopsavilkums**

<b>Vērtējamā ēka</b>	<b>Aprēķinātā vērtība, EUR</b>	<b>Noapaļojot, EUR</b>
Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamā māja (būves kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5	360 572 €	360 600 €
Garāžu ēka (būves kad. apz. 0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12	27 649 €	27 600 €
<b>Kopā:</b>	<b>388 221 €</b>	<b>388 200 €</b>

**Secinājums**

Ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtējamās apbūves pašreizējā vērtība ir **388 200 EUR**.

**APRĒĶINĀTO VĒRTĪBU SALĪDZINĀJUMS**

Iepriekšējās šīs vērtējuma atskaites sadaļās mēs aprēķinājām vērtības indikatorus, kurus ieguvām analizējot ar vērtējamo īpašumu saistītos datus. Vērtējumā izmantoto vērtēšanas pieeju un pēc tām aprēķināto vērtības indikatoru kopsavilkums ir sniegts sekojošā tabulā:

<b>Vērtēšanas pieeja</b>	<b>Aprēķinātā vērtība</b>	<b>Noapaļojot</b>
Izmaksu	649 913 €	649 900 €
Salīdzināmo darījumu	444 404 €	444 400 €
Ienākumu	388 221 €	388 200 €

Saskaņā ar LĪVA Metodikām, ja tiek pielietotas vairākas vērtēšanas pieejas, nekustamā īpašuma tirgus vērtība Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē, kas nodrošinātu nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim, tiek noteikta, izvēloties visaugstāko no ar vērtēšanas pieejām, t.i. ar Izmaksu pieeju, aprēķinātajām vērtībām.

**Secinājums**

Veikto aprēķinu rezultātā mēs secinām, ka vērtējamā atsavināmā ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, tirgus vērtība *Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē* ir **649 900 EUR**.

**KOMPENSEJAMO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ĪPAŠNIEKAM NODARĪTO ZAUDĒJUMU APMĒRA APRĒĶINS**

Sabiedrības vajadzībām atsavināmā nekustamā īpašuma likuma 25.pants nosaka, ka:

(1) Nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītos zaudējumus nosaka saskaņā ar Civillikumu.

(2) Par zaudējumiem jebkurā gadījumā tiek uzskatīti:

1) izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies šā īpašuma atsavināšanas rezultātā (pārceļšanās izdevumi, ar cita nekustamā īpašuma iegādi, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie



izdevumi, valsts nodevas, kancelejas nodevas un citi izdevumi), to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas;

2) atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums un atlīdzība par izmaiņām tās lietošanā (piekļuves zaudēšana vai izdevumi, kas saistīti ar jaunas piekļuves izveidošanu, izmaiņas attiecībā uz apgrūtinājumiem un nastām, ierobežojumi attiecībā uz vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto izmantošanu un citas izmaiņas), ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa.

### **1. Atlīdzības par izdevumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekiem radīties šā īpašuma atsavināšanas rezultātā, aprēķins**

Lai gan nekustamā īpašuma apskates 2024.gada 29.februārī laikā nekustamā īpašuma īpašnieka Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” pārstāvis ir mutiski pieteicis kompensējamus zaudējumus saistībā ar atsavināmajā nekustamajā īpašumā esošās kustamās mantas pārvietošanu, tā kā vērtēšanas datumā nav zināms ne pārvietojamās kustamās mantas daudzums, ne vieta, uz kuru tā tiks pārvietota, šo zaudējumu apmērs vērtēšanas datumā nav aprēķināms, tie būs kompensējami to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas.

### **2. Atlīdzības par citiem nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītajiem zaudējumiem, kas tam radīties šā īpašuma atsavināšanas rezultātā, aprēķins**

Nekustamā īpašuma īpašnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” noteiktajā termiņā nav pieteicis nekādus iespējamus saskaņā ar Civillikumu kompensējamus zaudējumus, kuru pamatā būtu vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana. Līdz ar to vērtētājiem trūkst dokumentāra un tiesiska pamata atlīdzības apmēra par zaudējumiem aprēķināšanai.

Saskaņā ar Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA”, reģ.Nr. 40003069867, 2018.-2022.gadu finanšu pārskatos iekļauto informāciju, nekustamā īpašuma īpašnieka saimnieciskās darbības rezultāti ir bijuši sekojoši:

Rādītājs	2018 (EUR)	2019 (EUR)	2020 (EUR)	2021 (EUR)	2022 (EUR)
<b>Neto apgrozījums</b>	<b>40073</b>	<b>60018</b>	<b>78411</b>	<b>88421</b>	<b>51196</b>
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	-46075	-61490	-59604	-63013	-69091
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>	<b>-6002</b>	<b>-1472</b>	<b>18807</b>	<b>25408</b>	<b>-17895</b>
Administrācijas izmaksas	-3810	-4336	-5056	-3772	0
Pārējie uzņēmuma saimnieciskās darbības ieņēmumi	41897	28297	42	25408	0
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-36082	-27072	-600	-25759	-4806
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	-524	-1289	-164	-4211	0
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>	<b>-4521</b>	<b>-5872</b>	<b>13029</b>	<b>17074</b>	<b>-22701</b>
<b>Pārskata gada peļņa vai zaudējumi</b>	<b>-4521</b>	<b>-5872</b>	<b>13029</b>	<b>17074</b>	<b>-22701</b>

Tā kā konsolidētais sabiedrības finanšu saimnieciskās darbības rezultāts šajā periodā ir bijuši - 2991 EUR zaudējumi, vērtētāji uzskata, ka Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” neradīties kādi ar komercdarbības pārtraukšanu nekustamajā īpašumā saistīti zaudējumi (atrautā peļņa).

### **Secinājums**

Nekustamā īpašuma īpašniekam Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA”, reģ.Nr. 40003069867, **kompensējamo zaudējumu, kas tam radīties nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā, apmērs nekustamā īpašuma apsekošanas dienā 2024.gada 29.februārī nav aprēķināms (ir 0 EUR).**

## SLĒDZIENS

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka atbilstoši likuma „Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums” noteikumiem aprēķinātā ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, tirgus vērtība atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā 2024.gada 29.februārī ir:

**649 900 EUR,**

**(Seši simti četrdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti eiro).**

**Nekustamā īpašuma īpašniekam Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA”, reģ.Nr. 40003069867, kompensējamo zaudējumu, kas tam radīsies nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā, apmērs nekustamā īpašuma apsekošanas dienā 2024.gada 29.februārī:**

**Nav aprēķināms (ir 0 EUR).**

### **Pamatojums:**

1. Nekustamā īpašuma īpašnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” noteiktajā termiņā nav pieteicis nekādus iespējamus saskaņā ar Civillikumu kompensējamus zaudējumus, kuru pamatā būtu vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana.
2. Īpašuma apskates 2024.gada 29.februārī laikā nekustamā īpašuma īpašnieka pieteikto kompensējamo zaudējumu saistībā ar atsavināmajā nekustamajā īpašumā esošās kustamās mantas pārvietošanu apmērs vērtēšanas datumā nav aprēķināms, tie būs kompensējami to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas.

Vērtētājs:

Ivars Strautiņš  
LĪVA sertifikāts Nr. 7  
Nekustamā īpašuma vērtēšanā



## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
2. Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētājiem.
3. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo uzņēmumu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
4. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
5. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
6. Šī vērtēšanas atskaite ir sagatavota sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja Ivara Strautiņa vadībā. Nevienam no speciālistiem, kas ir tikuši iesaistīti vērtējuma sagatavošanā, kā arī SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA īpašniekiem šobrīd nav un nākotnē nav iecerēta kāda personiskas dabas interese saistībā ar vērtējamo īpašumu vai citām ar vērtējumu saistītajām pusēm, kas varētu iespaidot mūs veikt objektīvu vērtējumu, un mūsu atalgojums nav atkarīgs no vērtējuma gaitā veikto analīžu, spriedumu vai secinājumu rezultāta.

## PIELIKUMI



## VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Rīgā, 2024.gada 11.martā

Mēs, vadoties no savas labākās pieredzes un zināšanām, apliecinām to, ka:

- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi;
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas profesionālas analīzes, spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši Latvijas standarta Īpašumu vērtēšana LVS 401:2013 prasībām, kā arī ievērojot Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā īpašuma atsavināšanas likumā un Ministru kabineta 2011. gada 15. marta noteikumos Nr. 204 "Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu" noteiktās prasības.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visi SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA vērtētāji, kas ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir sertificēti Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas noteiktajā kārtībā.
- sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Ivars Strautiņš 2024.gada 29.februārī ir personīgi veicis vērtējamā īpašuma apskati.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka atbilstoši likuma „Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums” noteikumiem aprēķinātā **ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kadastra apzīmējums 0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, tirgus vērtība atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā 2024.gada 29.februārī ir:**

**649 900 EUR,**

**(Seši simti četrdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti eiro).**

**Nekustamā īpašuma īpašniekam Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA”, reģ.Nr. 40003069867, kompensējamo zaudējumu, kas tam radīsies nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā, apmērs nekustamā īpašuma apsekošanas dienā 2024.gada 29.februārī:**

**Nav aprēķināms (ir 0 EUR).**

### **Pamatojums:**

1. Nekustamā īpašuma īpašnieks Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „RĪGAS PSIHONEIROLOĢISKO SLIMNIEKU REHABILITĀCIJA” noteiktajā termiņā nav pieteicis nekādus iespējamus saskaņā ar Civillikumu kompensējamus zaudējumus, kuru pamatā būtu vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana.
2. Īpašuma apskates 2024.gada 29.februārī laikā nekustamā īpašuma īpašnieka pieteikto kompensējamo zaudējumu saistībā ar atsavināmajā nekustamajā īpašumā esošās kustamās mantas pārvietošanu apmērs vērtēšanas datumā nav aprēķināms, tie būs kompensējami to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas.

SIA BIZNESA KONSULTANTU GRUPA valdes loceklis

I.Strautiņš



*Ēku (būvju) nekustamā īpašuma ar kad. Nr. 0100 516 0066, Rīgā, Tvaika ielā 2, sastāvoša no dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kad. apz. 0100 016 0053 074) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-5 un garāžu ēkas (kad. apz.0100 016 0053 014) ar adresi Rīga, Aptiekas iela 1, k-12, novērtējums*





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. *18*

Izsniegts

*SIA «Biznesa konsultantu grupa»*

firma

Reģistrācijas Nr. *40003394250*

Darbība sertificēta no

*2008. gada 22. oktobra*

datums

Sertifikāts izsniegts

*2021. gada 12. janvārī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

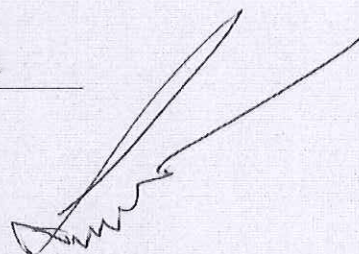
*2026. gada 12. janvārim*

datums

  
A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem  
\*Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā\*.





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
S3-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 7

*Ivars Strautiņš*

vārds, uzvārds

*181066-10516*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*1999. gada 26. janvāra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 17. maijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 16. maijam*

datums



*Dainis Tunsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas  
POLISE NR. 834828219



Līguma darbības periods

No 13.01.2024 plkst. 00:00 līdz 12.01.2025 plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 15.12.2023

Retroaktīvais datums: 13.01.2020

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums: **BIZNESA KONSULTANTU GRUPA, SIA**

Reģ. Nr.: **40003394250**

Adrese: **Kuģu iela 26 - 17, Rīga, LV-1048**

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: **679.64 EUR (Seši simti septiņdesmit deviņi euro un 64 centi)**

Maksājums:	1	2
Apmaksas termiņš:	<b>23.01.2024</b>	15.07.2024
Summa apmaksai:	<b>339.82 EUR</b>	339.82 EUR

Bankas rekvizīti:	AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
	AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
	Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
	AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
	VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!**

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **300 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **300 000 EUR**

Pašrisks: **1 000 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi;

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodami arī BALTA mājaslapā [www.balta.lv](http://www.balta.lv) vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:	Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments
Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 07	Noteikumu kopsavilkums
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03	
Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"	

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	Pamata segums / Apakšlimits
<input checked="" type="checkbox"/> tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Tiesāšanas izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Glābšanas izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Ekspertīzes izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Juridisko pakalpojumu izdevumi	
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	10% no viena gadījuma limita <input checked="" type="checkbox"/>



## Polises īpašie nosacījumi

1. Apakšlimits, attiecībā uz kustamas mantas (tai skaitā tehnoloģisko iekārtu un sauszemes transportlīdzekļu) vērtēšanas pakalpojumiem un uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumiem, tiek noteikts apakšlimits 10 000 EUR apmērā, ar pašrisku 100 EUR.

## Vispārējā informācija par apdrošināto risku

### Apdrošinātie

Nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Personas kods / Reģistrācijas numurs	Licences / Sertifikāta Nr.
1.	Guntis Geldners	100971-10619	25; 5
2.	Ivars Strautiņš	181066-10516	7; 5
3.	Olga Bužinska	050473-11002	137

### Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Kustamas mantas (tai skaitā tehnoloģisko iekārtu un sauszemes transportlīdzekļu) vērtēšanas pakalpojumi, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšana un Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi

Apgrozījuma / Ieņēmumu prognoze šim gadam EUR: 150 000

### Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

☒ Jā ☐ Nē

☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā

☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

### Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

### Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt apdrošināšanas līguma izpildi un apdrošinātāja vai trešās personas leģitīmo interešu ieviešanu. Uzzināt vairāk par personas datu apstrādi varat apdrošinātāja tīmekļa vietnē [www.balta.lv](http://www.balta.lv) sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi [manidati@balta.lv](mailto:manidati@balta.lv).

### Apdrošinājumaņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apliecinu, ka apdrošināšanas līgumā norādītā informācija ir patiesa un pilnīga un pirms apdrošināšanas prēmijas samaksas esmu iepazinies un apspriedis apdrošināšanas polisē norādīto informāciju un noteikumus, un tie pilnībā ir saskaņoti ar mani un atspoguļo manu brīvu gribu,
- esmu saņēmis šajā polisē minētos noteikumus un apdrošināšanas produkta informāciju un/vai esmu informēts, ka noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir pieejami [www.balta.lv](http://www.balta.lv) vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā,
- man ir izskaidroti Riska/-u īpašie nosacījumi un pašriska būtība.

### Polise ir sagatavota elektroniski un ir derīga bez paraksta

#### Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: BIZNESA KONSULTANTU GRUPA, SIA  
Reģ. Nr.: 40003394250  
E-pasts: [bkg@bkgriga.lv](mailto:bkg@bkgriga.lv)  
Korespondences adrese: Kuģu iela 26 - 17, Rīga, LV-1048

#### Apdrošinātāja pārstāvis

Vārds, uzvārds: Ivars Šmaukstelis  
Tālrunis: 67810590  
E-pasts: [ivars.smaukstelis@rootbrokeri.lv](mailto:ivars.smaukstelis@rootbrokeri.lv)  
Struktūrvienība: BROKERU AĢENTŪRA-ROOT, SIA

### Atbildības pieteikšana:

- [balta.lv](http://balta.lv)
- BALTA mobilajā lietotnē
- +37167533375