

27.11.2014

Uzdevums Nr.1 (45.punkti)

Novērtējamā objekta apraksts

atrašanās vieta	3-stāvu daudzdzīvokļu māja un 2-stāvu bijusī bērnu dārza ēka, zeme Novērtējamais objekts atrodas Rīgā, Teikas mikrorajonā, kvartālā starp Struktoru, Pēkšēna, Bajāru un Āraišu ielām. Struktoru ielu šajā posmā raksturo intensīva satiksmes un neliela gājēju plūsma, ko nodrošina apkārtējās dzīvojamās apbūves iedzīvotāji. Piekļūšana īpašumam ir vienkārša – ar personīgo auto iespējams piekļūt tam pa Struktoru un Āraišu ielu. Īpašuma teritorijā, pie bērnu dārza ēkas, ir auto novietošanas iespējas ēkā esošo uzņēmumu un klientu autotransportam. Savukārt dzīvojamās mājas pagalmā un zemes gabala daļā no Āraišu ielas puses, pie dzīvojamās ēkas auto iespējams novietot tās iedzīvotājiem. Apkārtējo apbūvi raksturo daudzstāvu dzīvojamā apbūve, kas atrodas Struktoru ielā, mazstāvu dzīvojamā apbūve Āraišu ielā, kā arī komerciāla/sabiedriska rakstura apbūve tuvāk Brīvības gatvei. Sabiedriskā transporta nodrošinājums – labs (trolejbuss, autobuss kursē pa Struktoru ielu un Brīvības gatvi; pieturas atrodas ~5-10 minūšu gājiena attālumā no novērtējamā objekta).
Īpašums	Daudzdzīvokļu ēka, bijusī bērnu dārza ēka un zemesgabals ar kopējo platību 5650m ²
Apbūves apraksts.	Daudzdzīvokļu ēka
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	1912
Ēka renovēta/ rekonstruēta	Ēka nav rekonstruēta/ renovēta
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs/ daļēji apmierinošs. Saskaņā ar būves tehn. inventarizācijas lietu būves fiziskais nolietojums sastāda 60%.
Ēkas virszemes stāvu skaits	2 + neizbūvēti bēniņi
Pazemes stāvu skaits	-1 (puspagrabs, kurā izvietotas tirdzniecības telpas)
Telpu augstums	2,90-3,00 m
Ēkas kopējā platība	1216,8 m ² (saskaņā ar VZD kadastra reģistra datiem)
Apbūves laukums	514,5 m ²
Būvtilpums	5142 m ³
Pamati	Ķieģeļu mūris
Ārsienas	Koks
Pārsegumi	Koks
Jumts (segums)	Metāla loksnes. Stāvoklis – apmierinošs, daļēji apmierinošs.
Fasāde	Krāsots apmetums. Stāvoklis – apmierinošs
Logi	Koka, nav mainīti, dažām telpu grupām nomainīti PVC
Labierīcības	Elektroapgāde, Apkure, Aukstā ūdens apgāde, karstā ūdens apgāde, kanalizācija, gāze - pilsētas, centrālā
Telpu apdare	visos dzīvokļos ir apmierinošā stāvoklī (vienkārša apdare un labiekārtojums, kas nolietojies). Telpās grīdas klāj linolejs, dēļi, mīksta grīdas segums. Sienas un griesti krāsoti. Dažās no telpām - pakešu plastmasas logi, dažās – koka, labiekārtojuma līmeni skatīt tabulā ar platībām. Katrā stāvā ir koplietošanas tualetes mājas iedzīvotājiem;
	Bērnu dārza ēka
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	1967.
Ēka renovēta/ rekonstruēta	Ēka nav rekonstruēta/ renovēta
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs. Saskaņā ar būves tehn. inventarizācijas lietu būves fiziskais nolietojums sastāda 30%.
Ēkas virszemes stāvu skaits	2
Pazemes stāvu skaits	1 (siltummezgls)
Telpu augstums	Galvenokārt 3,05-3,1 m
Ēkas kopējā platība	1749,7 m ² (saskaņā ar VZD kadastra reģistra datiem)
Apbūves laukums	1216,1 m ²
Būvtilpums	7424 m ³
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Dzelzsbetons
Jumts (segums)	Gumijotie lokšņu materiāli
Fasāde	Ķieģeļu mūris
Logi	Koka, vecie, daļai telpu nomainīti PVC
Labierīcības	Elektroapgāde, Apkure, Aukstā ūdens apgāde, karstā ūdens apgāde, kanalizācija - pilsētas, centrālā

27.11.2014

	<p>Iznomātās telpas - bērnu dārza iekštelpas ir ar pilnu, vidēji labas/ labas m²alitātes apdari. Bērnu dārza „Rūķītis” īpašnieki par sava uzņēmuma līdzekļiem veikuši dažāda apjoma uzlabojumus telpās. Dažās telpu grupās, kā, piemēram, sporta un veselības centra ar kad.apz.006 telpās (277,7 m²), pēdējā gada laikā veikti remontdarbi. Bērnu dārza telpās grīdas klāj vinila un mīkstais segums, flīzes, sienas – līdzinātas un krāsotas, griesti – iekārtās konstrukcijas. Telpas ir koptas un labi izturētas.</p> <p>Telpu apdare neiznomāto bērnu dārza ēkas daļu – telpu grupas ar kad.apz.005, 009, pārsvarā ir apmierinošā stāvoklī. 2.stāvā dažām telpām telpu grupā ar kad.apz.005 ir bojāta griestu apdare mitruma ietekmē. Perspektīvā telpu grupām ar kad.apz.005, 009 būtu nepieciešams veikt dažāda veida remonta darbus un uzlabojumus (sienu, griestu pārkrāsošana, vietām grīdas seguma maiņa u.tml.), lai tās būtu iespējams pilnvērtīgi izmantot kā biroju telpas. Pēc aplēses šo remontējamo telpu platība sastāda 246,5 m²</p>
Daudzdzīvokļu ēkas kadastrālā vērtība	€ 153 809,00
Bērnu dārza ēkas kadastrālā vērtība	€ 179 867,00
Zemes kadastrālā vērtība	€ 226 757,00
Nomnieki	<p>Īpašumā esošā zemes platība ir optimāla.</p> <p>Telpu nomnieku/ īrnieku saraksts un līgumu darbības laiks, brīvo telpu platības pielikumā. Noslēgto nomas un īres līgumu nosacījumi atbilst tirgū esošiem nosacījumiem, kad papildus nomas / īres maksai maksājami komunālie izdevumi, PVN nodoklis u.tml.</p>
Īpašnieka sniegtie, esošie izdevumi par Īpašumu	<p>Nekustamā īpašuma nodoklis kopā - 4432 EUR/gadā; Apdrošināšanas prēmija kopā - 1187 EUR/gadā Administrēšanas izmaksas (pārvaldnieks, grāmatvedības ārpakalpojums) - 6000 EUR/gadā Sētnieks/apkopēja - 2000 EUR/gadā Līdz šim neiznomāto telpu komunālie maksājumi 3487EUR/gadā</p>
Īpašnieka paredzamie izdevumi	<p>Īpašnieks līdz šim nav veicis nekādus uzkrājumus kārtējiem remontiem, uzkrājumiem.</p> <p>Esošie nomnieki/ īrnieki nav apmierināti ar apkopējas/sētnieka darbu, iespējama iemesls neatbilstošs atalgojums.</p> <p>Bērnu dārza ēkā telpās, kuras nav iznomātas un ir apmierinošā stāvoklī, nepieciešams veikt remonta darbus, paredzamās kosmētiskā remonta izmaksas 130EUR/m².</p>
Iespējamās sadales realizācijas apstākļi	<p>Zemes ierīcības projekta izstrāde ilgst 6 mēnešus, kopējās realizācijas izmaksas 3000EUR, līdz Īpašuma sadalei un reģistrācijai Zemesgrāmatā kā atsevišķi Īpašumi</p> <p>Inženierkomunikācijas katrai ēkai ir atsevišķas, papildus izdevumi nav paredzami. Saskaņā ar pilsētas teritoriālo plānojumu un apbūves noteikumiem sadale ir iespējama. Nosacīti atdalāmā zeme zem bijušās bērnu dārza ēkas 3900m²</p>
Darba uzdevums	<p>Aprēķināt tirgus vērtību Īpašumam kopā.</p> <p>Noteikt tirgus vērtību bijušai bērnu dārza ēkai ar pieguļošai zemei (3900m²) atsevišķi un sniegt viedokli, vai īpašniekam piedāvātā cena par daļu no Īpašuma - bijušai bērnu dārza ēkai ar pieguļošo zemi - 550000 EUR uzskatāma par adekvātu, pie nosacījuma, ka samaksa tiek veikta gada laikā vienādos maksājumos, bet pirmā iemaksa ir 30% no piedāvātās cenas</p>

Pārējo aprēķiniem nepieciešamo informāciju izvēlieties paši

27.11.2014

Daudzdzīvokļu ēka

Stāvs	Nr./kad.	Telpu nosaukums	Platība,	Telpu stāvoklis*	Piezīmes par labiekārtojumu** u.c.	Nomas / Īres maksa mēnesī bez PVN	Līguma termiņš
-1	1	Veikals	55,5	Vidējs/apmierinošs	iznomātas veterinārā klīnika	222	31.01.2016
-1	2	Veikals(velosipēdu darbnīca)	27,8	Labs, remontēts	no nomniekiem brīvas	brīvas telpas	
-1	3	Dzīvoklis	30,9	Apmierinošs	Ar tualeti	75	31.05.2015
-1	4	Veikals (bij. Frizētava)	28,9	Apmierinošs	no nomniekiem brīvas	brīvas telpas	
1	5	Dzīvoklis	29	Apmierinošs	Bez tualetes/ar vannu	75	30.04.2015
1	6	Dzīvoklis	28,9	Apmierinošs	Bez tualetes	75	31.12.2015
1	7	Dzīvoklis	28,7	Apmierinošs	Bez tualetes	100	31.01.2016
1	8	Dzīvoklis	30,7	Apmierinošs	Vannas istaba + tualete	85	31.08.2015
2	9	Dzīvoklis	27,8	Apmierinošs	Bez tualetes	85	31.05.2015
2	10	Dzīvoklis	32,7	Apmierinošs	Bez tualetes	10	uz nenoteiktu laiku
2	11	Dzīvoklis	30,2	Vidējs/	Duša + tualete	75	31.08.2016
2	12	Dzīvoklis	30,9	Vidējs	Duša + tualete	120	30.04.2015
-1	13	Biroju (tirdzniecības) telpas	82,3	Vidējs/ apmierinošs	iznomātas (auto krāsveikals)	292,76	28.02.2018
-1	14	Dzīvoklis	28,7	Apmierinošs	Duša + tualete	85	28.02.2016
1	15	Dzīvoklis	32,3	Apmierinošs	Duša + tualete	115	31.12.2015
1	16	Dzīvoklis	29,9	Apmierinošs	Bez tualetes	85	31.07.2015
1	17	Dzīvoklis	29,5	Apmierinošs	Bez tualetes	85	01.08.2015
1	18	Dzīvoklis	62,9	Vidējs (kosmētiskais remonts)/ apmierinošs	Vannas istaba + tualete	32	uz nenoteiktu laiku
1	19	Dzīvoklis	30,5	Apmierinošs	Ar tualeti	145	31.12.2015
2	20	Dzīvoklis	30,2	Apmierinošs	Ar tualeti	70	28.02.2016
2	21	Dzīvoklis	28,9	Apmierinošs	Bez tualetes	71	29.03.2016
2	22	Dzīvoklis	62,9	Apmierinošs	Ar tualeti	145	30.09.2015
2	23	Dzīvoklis	31	Apmierinošs	Bez tualetes	72	31.10.2015
-1	24	Dzīvoklis	29,5	Apmierinošs	Ar tualeti	72	31.12.2015
-1	25	Dzīvoklis	31,9	Apmierinošs	Ar tualeti	114	28.02.2016
-1	26	Dzīvoklis	27,5	Apmierinošs	Bez tualetes	57	29.02.2016
1	27	Dzīvoklis	32,1	Apmierinošs	Duša + tualete	7	uz nenoteiktu laiku
1	28	Dzīvoklis	32,7	Apmierinošs	Duša + tualete	120	28.02.2016
2	29	Dzīvoklis	28,2	Apmierinošs	Bez tualetes	85	31.12.2015
2	30	Dzīvoklis	32,1	Apmierinošs	Vannas istaba	130	31.07.2015
901-910 Koplietošanas telpas			171,7	Vidēji labs			

Nomnieks var lauzt 3 mēnešus iepriekš. Iznomātājs - nomnieka
jaunprātīgas rīcības gadījumā u.tml.

Bērnu darztas

Stāvs	Telpas Nr./kad. apz.	Telpu nosaukums	Lietderīgā platība, kv.m	Telpu stāvoklis*	Piezīmes u.c.	Nomas maksa mēnesī bez PVN	Līguma termiņš	Nomnieks
2	1	Biroja un kancelejas preču vairumtirdz. ekspozīcijas telpas	196,4	Vidēji labs	Iznomātas	606,12	30.04.2014	SIA „Rūķītis”
1	2	Jaunatnes radošo spēju attīstības centrs	283	Vidēji labs	Iznomātas	955,6	30.04.2014	SIA „Rūķītis”
1	4	Zobārstniecības kabinets	115,5	Vidēji labs	Iznomātas	471	31.08.2016	SIA „Rūķītis”
2	5	Biroja telpas	100	Apmierinošs	no nomniekiem brīvas			
1	5	Biroja telpas	182	Vidēji labs	Iznomātas	646	31.08.2016	SIA „Rūķītis”
1	6	Sporta un veselības centrs	277,7	Vidēji labs	Iznomātas	1185	31.08.2016	SIA „Rūķītis”
2	7	Biroja telpas	93,1	Vidēji labs	Iznomātas	306	30.04.2014	SIA „Rūķītis”
2	8	Bērnu radošo spēju attīstības centrs	116,6	Vidēji labs	Iznomātas	382	30.04.2014	SIA „Rūķītis”
2	9	Biroja telpas	146,5	Apmierinošs	no nomniekiem brīvas			
2	10	Biroja telpas	124,8	Vidēji labs	no nomniekiem brīvas			

Nemot vērā telpu grupu plānojumu telpas var iznomāt dažādiem nomniekiem.

Tirgus situācija

Īres tirgū

Kopumā var secināt, ka īres cenas Rīgas mikrorajonos 2014.gadā ir kāpušas vidēji par 5%. Jārēķinās, ka mikrorajonos sērījveidu dzīvokļos komunālie maksājumi bieži vien sastāda otru īres maksu un ir augstāki nekā jaunajos projektos vai pirmskara mājās, tādēļ īres cenas mainās nedaudz.

2014.gada nogalē remontētu dzīvokļu cenas mēnesī Rīgas mikrorajonos:

- 1-istabas (35-45 m²) – 170-220 EUR
- 2-istabu (45-55 m²) – 230-300 EUR
- 3-istabu (55-80 m²) – 310-420 EUR.

Šobrīd pirmskara laika ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī Teikā, VEF rajonā, Purvciemā u.c. salīdzināmos mikrorajonos atkarībā no mājokļa platības, labietībām un labiekārtojuma sastāda ap 3 – 6 EUR (vidēji 4,3 EUR/m²). 2014.gada pirmajā pusē pieprasījums pēc dzīvokļu īres Rīgas mikrorajonos saglabājas augsts.

Sādā vietā kā novērtējama objekts tirdzniecības/ pakalpojumu telpu platībā līdz 100 m² nomas maksas ēku pirmajos un puspagraba stāvos sastāda vidēji 4,0-7,5 EUR/m²

Ir zināmi sekojoši tirdzniecības telpu nomas darījumi un piedāvājumi daudzdzīvokļu ēkās:

- 1) Iznomātas veikala telpas daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 80 m² Brīvības gatvē objekta tuvumā par 5,0 EUR/m² +PVN21%, komunālie maksājumi. Telpu nomas līgums noslēgts 2011.gadā. Atrāšanās vieta tirdzniecības telpām vērtējama kā labāka. Telpām ir atsevišķa ieeja no ielas, vitrīnu logi. Telpu stāvoklis vērtējams kā labs (remontēts), plānojums – labs.
- 2) 2014.gada sākumā iznomātas tirdzniecības telpas pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 60 m² Teikas centrālajā daļā, Zemitānu laukumā par 6,5 EUR/m² +PVN21%, komunālie maksājumi. Atrāšanās vieta tirdzniecības telpām vērtējama kā labāka, ar intensīvāku gājēju plūsmu (pie sabiedriskā transporta pieturas). Telpām ir atsevišķa ieeja no ielas, vitrīnu logi. Telpu stāvoklis vērtējams kā vidēji labs, plānojums – labs, optimāls.

3) 2013.gada jūlijā iznomātas tirdzniecības/ pakalpojumu telpas ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 35 m² Strukturu ielā par 5,0 EUR/m² +PVN21%, komunālie maksājumi. Atrašanās vieta tirdzniecības telpām vērtējama kā līdzīga, ar līdzīgu gājēju plūsmu. Telpām ir atsevišķa ieeja no ielas, vitrīnu logi. Telpu stāvoklis vērtējums kā labs, remontēts, plānojums – labs, optimāls.

Rīgas mikrorajonos līdzīgas kvalitātes ēkās C klases biroju telpu nomas maksas sastāda vidēji 3,0-5,5EUR/m² atkarībā no nomātās platības, telpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma, autotransporta novietošanas iespējām u.c. faktoriem.

Ir zināmi sekojoši salīdzināmu biroju telpu nomas darījumi un piedāvājumi daudzdzīvokļu ēkās:

- 1) 2013.gada sākumā iznomātas biroju telpas 125 m² Teikā, Brīvības gatvē, 20.gs.80.-tajos gados celtā administratīvā ēkā par 4,00 EUR/m² +PVN21%, apsaimniekošanas maksa un komunālie maksājumi. Atrašanās vieta un piekļūšana telpām ir līdzīga kā nov.objektam. Telpu stāvoklis vērtējums kā vidēji labs. bezmaksas autostāvvietas.
- 2) 2013.gada decembrī iznomātas biroju telpas 80 m² platībā Teikā, Brīvības gatvē par 4,00 EUR/m² + PVN21% + komunālie maksājumi. Apsaimniekošanas maksa iekļauta nomas maksā. Telpas atrodas C klases biroju ēkā, kas celta 1985.gadā. telpu stāvoklis vērtējams kā vidējs (lamināta grīdas segums, iekārtie griesti), pagalmā bezmaksas autostāvvietas.
- 3) 2013.gadā iznomāta atsevišķi stāvoša biroju ēka ar noliktavām 360 m² Purvciemā, Ilūkstes ielā par 3,56 EUR/m² +PVN21%, komunālie maksājumi. Ēka celta 20.gs.80-gados, pirms 10 gadiem veikta daļēja renovācija. Telpas ar pilnu, vienkāršas kvalitātes apdari apmierinošā/ vidējā stāvoklī. Pie ēkas neliels laukums autotransporta novietošanai.
- 4) 2013.gada vidū iznomātas biroju telpas ar biroju 120 m² platībā VEF rajonā, Brīvības gatvē, nedzīvojamās ēkas 1.stāvā par 4,27 EUR/m² +PVN21% +komunālie maksājumi. Telpas apmierinošā/ vidējā stāvoklī, daļā telpu nepieciešams remonts. Ēka izvietota iekš kvartālā. Ēka renovēta pirms ~15 gadiem. Pie ēkas bezmaksas autostāvvietas. Atrašanās vieta vērtējama kā līdzvērtīga, telpu un ēkas stāvoklis un labierīcību līmenis – līdzīgs kā novērtējamam objektam.











Tirdzniecības/biroju telpu grupām visvairāk iespējamā telpu tirgus nomas maksa nosakāma pie sekojošiem telpu nomas līguma perspektīvajiem nosacījumiem:

- 1) nomas līguma termiņš telpām – 2-5 gadi;
- 2) papildus nomas maksai telpu nomnieks maksā PVN(21%), komunālos maksājumus un apsaimniekošanas maksu atbilstoši nomātajai telpu platībai (apsardzi, atkritumu izvešanu, telpu un teritorijas uzkopšanu, administrēšanas izmaksas u.c.);
- 3) nekustamā īpašuma nodokļi un apdrošināšanas prēmiju maksā nekustamā īpašuma īpašnieks;
- 4) iespēja reizi gadā pārskatīt nomas maksu atbilstoši tirgus tendencēm (nomas maksas indeksācija atbilstoši CSP inflācijas rādītājiem);
- 5) ka abas līgumslēdzējas puses var izbeigt nomas līgumu, uzsakot to 2-3mēnešus iepriekš.

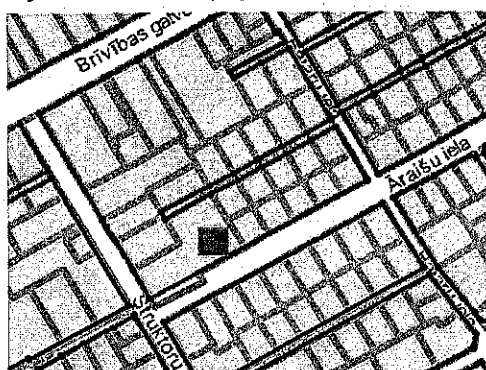
27.11.2014











Teritorijas plānotā atļautā izmantošana (Rīgas pilsētas attīstības plāns 2006. – 2018.gadam ar grozījumiem).



-  Savrupmāju apbūves teritorija (S_{dz})
-  Dzīvojamās apbūves teritorija (Dz)
-  Jauktas apbūves ar dzīvojamu funkciju teritorija (J)
-  Jauktas apbūves ar ražošanas un komercdarbības funkciju teritorija (J_{rk})
-  Centru apbūves teritorija (C)
-  Publiskās apbūves teritorija (P)
-  Ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija (R)
-  Tehniskās apbūves teritorija (T)
-  Apsardzījumu un dabas teritorija (A)
-  Apbūves teritorija ar apsardzījumiem

Atļauto stāvu skaits (Rīgas pilsētas attīstības plāns 2006. – 2018.gadam ar grozījumiem).



-  Stāvu skaits pēc ziņojuma projekta
-  Jālevaro pārīstāvējamās apbūves noteikumi
-  Jālevaro pilsētbūvnieciskās plānošanas vadošajās noteikumi
-  2 stāvi
-  3 stāvi
-  4 stāvi
-  5 stāvi
-  6 stāvi
-  9 stāvi
-  12 stāvi

Nemot vērā:

zemes atļauto izmantošanu šajā vietā. Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006.-2018.gadam ar grozījumiem novērtējamais objekts atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (Sdz), apbūves stāvu skaits – 3;

novietojumu pilsētā un mikrorajonā, apkārtējo apbūvi,

pastāvošo apbūvi – daudzdzīvokļu dzīvojamā māja un bērnu dārza ēka,

apbūves tehnisko stāvokli (apmierinošs/ daļēji apmierinošs), esošās labierīcības (pieejamas visas pilsētas centralizētās inženierkomunikācijas), telpu apdares stāvokli (pieņemts, ka g.k. apmierinošs),

šī brīža telpu funkcionālo sadalījumu un telpu plānojumu (mājā ar kad.apz.001 izvietoti īres dzīvokļi un tirdzniecības telpas, bērnu dārza ēkā ar kad.apz.003 – bērnu dārza, ārstniecības iestādes un biroju telpas),

šī brīža nekustamā īpašuma tirgus situāciju, kas drīzāk pamato pastāvošās apbūves saglabāšanu, nevis pārbūvi vai alternatīvu izmantošanu,

secināms, ka novērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir telpu izmantošana atbilstoši pašreizējam funkciju sadalījumam – dzīvokļu īpašumi un neapdzīvojamās telpas.

 - novērtējamais objekts

Uzdevums Nr.2 (40.punkti)

Aprēķināt nekustamā īpašuma sagaidāmo vērtību pēc remonta darbu pabeigšanas.

Zināms sekojošais:

Īpašnieks ir iegādājies nedzīvojamās biroja telpas Rtgā Jelgavas ielā, "Jaunā" projekta (Torena nami) daudzfunkcionālā ēkā (d.d. no ēkas un zemes) un papildus 4 autostāvvietas. Telpas līdz šim izmantotas biroja vajadzībām, jaunais īpašnieks mēģinājis iznomāt telpas biroja vajadzībām, taču nesekmīgi. Interese tirgū par telpām šāda tipa ēkās un tik lielai platībai ir minimāla.

Īpašnieks pieņēmis lēmumu pārbūvēt telpas par dzīvokļiem

Telpu raksturojums
Biroju telpas - neapdzīvojamā telpu grupa Nr.109 ar kopējo platību 321,4 m², kas ir kopīpašuma 3214/21793 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. Telpas izvietotas ēkas otrajā stāvā.

Ēkas raksturojums
Ēka ir 5.stāvu daudzfunkcionāla ēka, tās pirmajā stāvā izvietotas komercietelpas, otrajā stāvā biroji un dzīvokļi, pārējos stāvos dzīvokļi. Ēkai ir pieslēgumi visam nepieciešamam pilsētas inženierkomunikācijām, teritorija ap ēku ir labiekārtota ar asfaltētiem ceļiem un laukumiem.

Autostāvvietas
Automašīnu novietošana uz ielas nav iespējama, māju iekš kvartālā ir izvietotas autostāvvietas. Autostāvvietu skaits pret dzīvokļu, biroju skaitu ir nepietiekams. Īpašnieks sev piederošās stāvvietas ir iznomājis par 30EUR mēnesī uz vienu gadu, ar iespēju lauzt līgumu brīdinot 1.mēnesi iepriekš.

Plānotās dzīvokļu platības no projekta:

- 1.dzīvoklis dzīvojamā platība 91,8m², ierēķinot izbūvētās starpsienas 94,27m²
- 2.dzīvoklis dzīvojamā platība 150,85m², ierēķinot izbūvētās starpsienas 154,70m²
- 3.dzīvoklis dzīvojamā platība 67,82m², ierēķinot izbūvētās starpsienas 69,92m²

leguldījumi

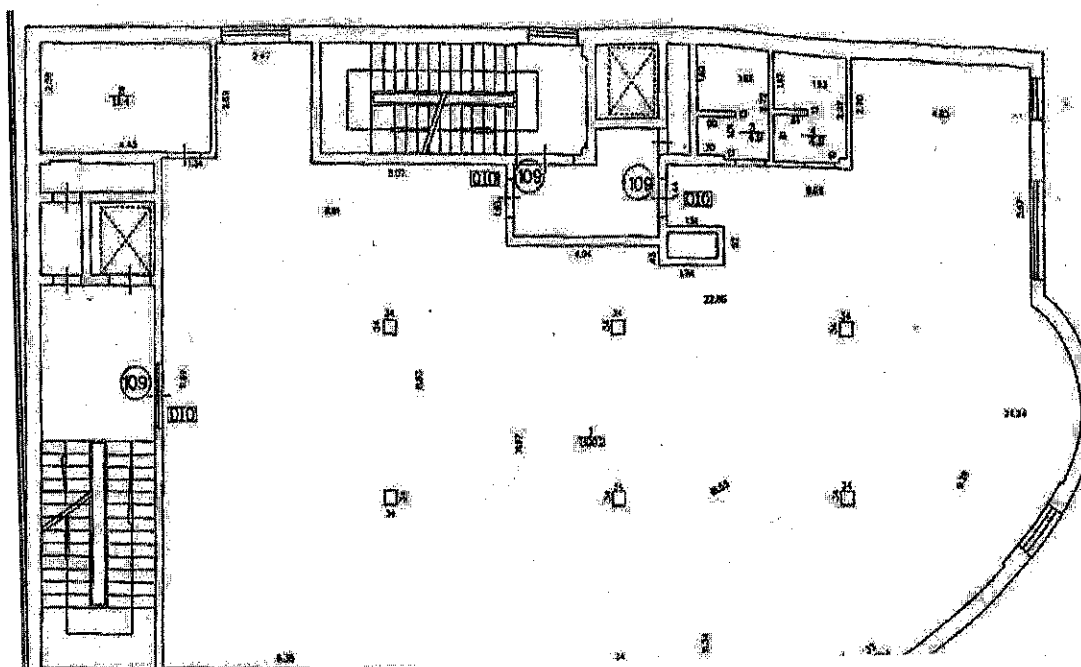
Īpašnieks noslēdzis līgumu par telpu pārbūvi ar kopējo summu 297614EUR t.sk. PVN, līgums paredz, ka pakalpojuma sniedzējs veic visas darbības un apmaksā visus izdevumus (projektēšana, būvniecība, uzraudzība, nodošana ekspluatācijā, reģistrācija u.c.) līdz izmaiņas - dzīvokļi tiek reģistrēti Zemesgrāmatā.

Telpās pēc remonta ir pabeigti pārplānošanas darbi, apdares darbi. Apdari raksturojums - sienu apdare – flīzes san.mezglos, citur dekoratīvs krāsojums; grīdas – dabīgs laminātparkets, san.mezglos, gaitenēs un virtuves zonā flīzes (iekštelpās apsildāmas ar elektrību). Griesti – krāsoti. Logi –koka ar stiklpaketi. Durvis – koka, koka ar stiklu, kā arī dubultas ārdurvis. Sanitārās iekārtas – uzstādītas - labas kvalitātes.

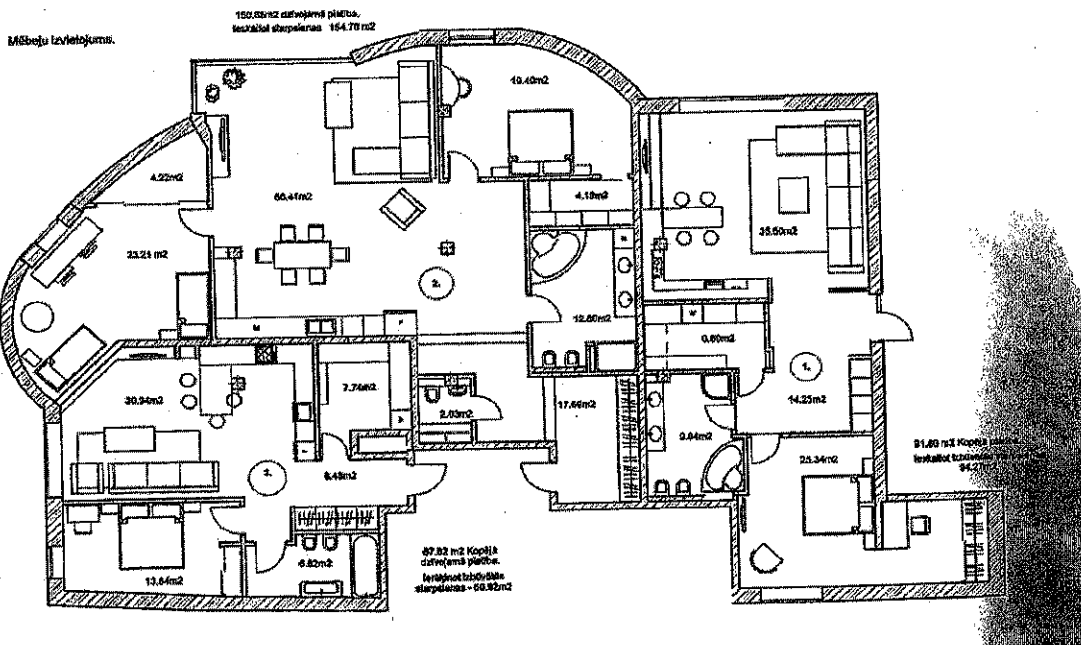
Paredzamais projekta realizācijas laiks – 1 gads, tajā skaitā pusgads – projekta saskaņošanai, būvdarbu veikšanai un atlikušais pusgads – dzīvokļu realizācijai.

Kadastrālā vērtība vērtēšanas brīdī – zemes d.d. - 8196€, telpām – 137193€, pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamām daļām – 7772€. Paredzamās kadastrālās vērtības izmaiņas pēc telpu pārbūves, telpām – 407 €/m². Ēkas uzturēšanas izmaksas – 0,45 €/m² mēnesī, apkures izmaksas attiecīgajā periodā - 0,80 €/m².

Telpu plāns



Dzīvokļu plāns



Tuvākajā apkaimē ir zināmi sekojoši darījumi ar pārdotiem dzīvokļiem jauna projekta mājās.

Izmantošanas veids	Adrese	Darījuma laiks / piedāvājums	Summa, EUR	Stāvs	Istabu skaits	Platība, m ²	Raksturojums
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 k-2 dz. 115B	01.2013.	62103	2/8	2	59,5	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 k-2 dz. 107B	02.2011.	90000	1,2/8	3	83	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2 k-1 dz. 64	02.2013.	159499	5/7	2	114,4	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 k-1 dz. 607A	05.2013.	85729	6/6	3	81,4	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 k-3 dz. 404C	05.2014.	62699	4/7	2	52,8	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 k-1 dz. 408A	05.2014.	46430	4/6	1	34,7	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2 dz. 54	07.2014.	69099	6/9	1	55,2	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2 k-1 dz. 65	08.2013.	95618	5/7	2	96,1	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2 dz. 56	08.2013.	50000	7/9	1	48,3	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 k-1 dz. 106C	08.2013.	46101	1/7	2	43,8	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2 dz. 33	09.2012.	78459	7/9	2	74,3	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 k-2 dz. 501B	09.2014.	120000	6/8	4	142,4	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 dz. 301	10.2013.	70000	3/6	3	83,5	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 dz. 202	10.2014.	69708	2/6	2	53	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 k-3 dz. 401C	11.2014.	76400	4/7	2	54	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2 dz. 106	12.2012.	105293	1/9	3	135,9	"jaunais projekts", biroja telpas
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 dz. 508	12.2013.	122500	5/6/6	4	125,5	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela 63 dz. 507B	11.2014.	95000	6/8	3	103,2	"jaunais projekts", pilna apdare, dabiskais nolietojums
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2	piedāvājums	54000	7/8	1	48	"jaunais projekts", pilna apdare, iebūvēta virtuves iekārta; apdare dabiskais nolietojums
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela (Torona nami)	piedāvājums	110000	2/8	3	93	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela (Torona nami)	piedāvājums	110000	2/6	3	93	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela (Torona nami)	piedāvājums	155001	6/6	3	130	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela (Torona nami)	piedāvājums	112001	3/6	3	83	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Bauskas iela 33	piedāvājums	128059	3/6	3	100	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Bauskas iela 33	piedāvājums	135000	5/7	3	98	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela (Torona nami)	piedāvājums	100000	3/6	2	72	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2	piedāvājums	132001	2/8	2	92	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2	piedāvājums	95000	2/6	3	64,5	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela (Torona nami)	piedāvājums	130000	4/6	3	85	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela (Torona nami)	piedāvājums	130001	4/6	3	85	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela (Torona nami)	piedāvājums	130905	4/6	3	85	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2	piedāvājums	138571	7/9	2	86,8	"jaunais projekts", pilna apdare, iebūvēta virtuves iekārta; apdare dabiskais nolietojums
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Jelgavas iela (Torona nami)	piedāvājums	59700	4/6	1	36	"jaunais projekts", pilna apdare
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2	piedāvājums	180001	6/7	2	96,4	"jaunais projekts", veikta pilna apdare; iebūvēta virtuves iekārta
Dzīvoklis	Rīga, Torņakalns, Neretas iela 2	piedāvājums	216919	6/7	2	114,2	"jaunais projekts", pilna apdare, iebūvēta virtuves iekārta

Uzdevums Nr.3 (15.punkti)

Atlikusī aizvietošanas vērtība. Kā to nosaka, no kurienes ņemama informācija vērtības nopamatojumam?

Noteikt īpašuma vērtību, ja zināms:

Uz zemesgabala pirms 18 gadiem uzcelta dzīvojamā ēka. Ēkas atbilstošais vecums ir 15 gadi. Paredzams, ka kopējais ekonomiskais mūžs ir 50 gadi.

Zemesgabala vērtība 90000EUR. Ēkas aizvietošanas izmaksas sastāda 850EUR/m², ēkas kopējā platība 200m².