

EIROEKSPERTS



G
R
U
P
A

Atzinums par automašīnu garāžu iespējamām nomas maksām

Rīgas domes īpašuma departamentam

Rīgā, 2012. gada 01. novembrī

Nr. 2012/100-000

- SIA "Eiroeksperts" saskaņā ar 25.10.2012 vēstuli Nr. 1-8/DI-12-1564-nr ir veicis „Atzinuma sagatavošana par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošo garāžu iespējamo nomas maksu” aktualizāciju, sagatavojis aktualizēto atzinumu par automašīnu garāžu iespējamām tirgus nomas maksām uz 20 lapām, ieskaitot vāku, vēstuli, fotomateriālu, satura rādītāju (turpmāk tekstā – Atzīnuma).

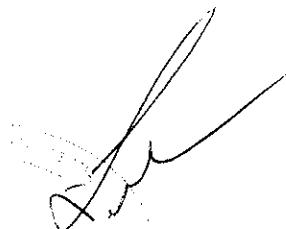
Atzīnuma ir izmantojams tikai kopumā, atsevišķi secinājumi nevar tikt izmantoti atrauti no konteksta, jo tādējādi var tikt mainīta to būtība.

Atsaucoties uz atzinumu vai kādu tās daļu, ir obligāta atsauce uz tās autoru – SIA "Eiroeksperts".

Atzīnuma izstrādāts, ievērojot visā Latvijas Republikas teritorijā nacionālajā līmenī spēkā esošos normatīvos aktus, bet vietējo pašvaldību līmenī – normatīvos aktus, kas ir spēkā Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā.

Ar cieņu,

Valdes priekšsēdētājs



V. Žuromskis

SIA "Eiroeksperts", reģ. nr. 40003650352

Rīgā, Kr.Valdemāra ielā 20-9, LV-1010, tālr. 67365999, fakss 67240683, e-pasts: birojs@eiroeksperts.lv, www.eiroeksperts.lv
 Kurzemes filiāle Liepājā, Tirgoņu ielā 15/17, LV-3400, tālr. 63420848, fakss 63427618, e-pasts: liepaja@eiroeksperts.lv
 Latgales filiāle Daugavpili, Mihoelsa ielā 68, LV-5403, tālr./fakss: 65428199, e-pasts: daugavpils@eiroeksperts.lv
 Vidzemes filiāle Cēsis, Vienības laukumā 2, LV-4101, tālr./fakss 64124422, e-pasts: cesis@eiroeksperts.lv
 Vidzemes filiāle Valmierā, Garā ielā 7, LV-4201, tālr. 64233556, e-pasts: valmiera@eiroeksperts.lv
 Vidzemes filiāle Ogrē, Preses ielā 4, LV-5001, tālr. 26435833, e-pasts: ogre@eiroeksperts.lv

Satura rādītājs

- Galvenā informācija par nomas objektu
- Vērtējamā objekta novietnes raksturojums
- Objekta fotoattēli
- Vērtējumā izmantotā dokumentācija
- Apbūves raksturojums
- Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi
- Vērtības aprēķins
 - Tirgus nomas definīcija
 - Tirgus nomas aprēķina gaita
 - Labākā un efektīvākā izmantošana
 - Tirgus situācijas raksturojums
 - Izvēlētās vērtēšanas metodes
 - Izmaksu metode/leņķimumu metode
 - Apbūves vērtības aprēķins, ikmēneša maksājuma aprēķināšana.
 - Nomas objekta nomas maksas aprēķins ar salīdzināmo darījumu metodi
 - Iegūto rezultātu apkopojums
 - Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums
 - Apbūves vērtības aprēķins ar izmaksu metodi
 - Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu metodi
 - Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu metodi

Galvenā informācija par nomas objektu

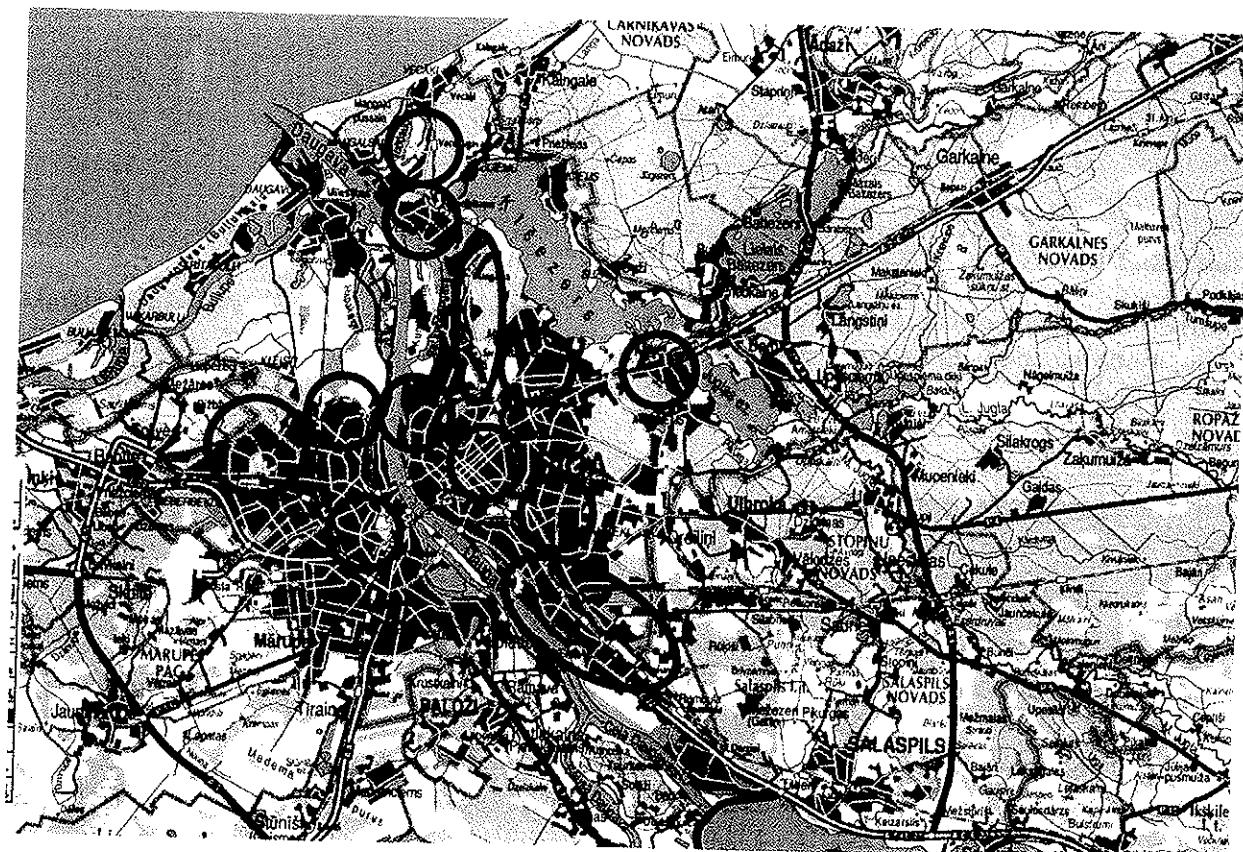
Nomas objekts	Atrašanās vieta	Rīgas pilsētas administratīvā teritorija.
	kadastra Nr.	Netiek identificēts.
	īpašnieks	Rīgas pilsēta.
	sastāvs	Atsevišķi automašīnu garāžu boksi, atsevišķi stāvošas automašīnu garāžas.
Atzinuma datums		2012. gada 1. novembris.
Atzinuma pasūtītājs		Rīgas domes Īpašuma departaments
Atzinuma uzdevums		Atzinuma par garāžu iespējamo nomas maksu aktualizācija.
Atzinuma mērķis		Automašīnu garāžu nomas maksu noteikšana.
Atļautā izmantošana		Automašīnu garāžas.
Esošais izmantošanas veids		Automašīnu garāžas.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Automašīnu garāžas
Datums, uz kuru noteikta nomas maksa		2012. gada 1. novembris.
Apskati veica		Automašīnu garāžas izlases kārtība apskatīja vērtētājs Jānis Gobiņš
Vēlamais aktualizācijas laiks		2013. gada novembris.

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Automašīnu garāžas atrodas Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā, tām nav tipveida izvietojuma.
Apkārtējā apbūve	Atbilstoši apkārtnes specifiskai, nav tipveida raksturojuma.
Piebraukšana	Pie automašīnu garāžām iespējams nokļūt braucot pa dažādas kvalitātes ceļiem (ielām).
Sabiedriskais transports	Nav tipveida raksturojuma.

Novietojuma shēma

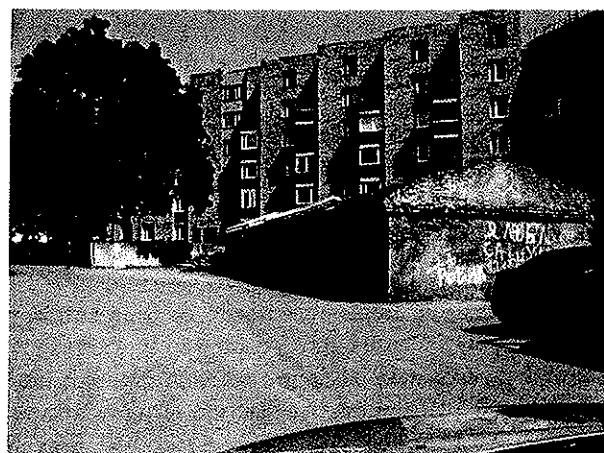
Ar apļiem iezīmētas garāžu koncentrācijas vietas



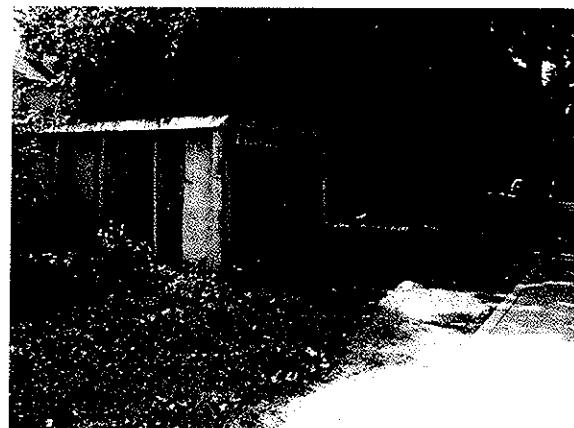
Atsevišķu garāžu tipu fotofiksācija



Metāla garāžas – visa konstrukcija no metāla



Ķieģeļu garāžas (parasti ar koka vai betona pārsegumu un metāla, ruberoīda vai šifera jumta segumu)



Pārvietojams dzelzsbetona garāžas bokss



Koka garāžas ar metāla apšuvumu – koka konstruktīvie risinājumi ar metāla lokšņu apšuvumu un metāla vai šifera jumta segumu

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Pasūtītāja iesniegtie gārāžu saraksti, informācija par nomas attiecībām, nomas maksām.

Apbūves raksturojums

Garāžu boksi, atsevišķi stāvošas garāžas

Funkcionālais pielietojums: vieglo automašīnu garāžas.

Tehniskais stāvoklis: Izpildītājam nebija pienākums veikt katras garāžas apsekošanu dabā, pasūtītājs šādu iespēju nenodrošina. Vērtējumā ietverto informāciju var attiecināt uz garāžu ēkām, kuras ir labā tehniskā stāvoklī un kurām nav nepieciešami būtiski ieguldījumi tehniskā stāvokļa vai citos, konkrētā gadījumā nepieciešamos uzlabojumos. Pasūtītājs nav sniedzis par informāciju par inženierkomunikāciju (elektrība) esamību garāžās, kā arī vai tajās ir remonta bedres vai nav.

Labiekārtojums: nav zināms.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Atzinums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Atzinumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Atzinuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Atzinuma objekts tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņemuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis atzinums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo atzinumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc atzinuma datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, nomas maskas ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta nomas maksu ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma nomas maksu.
- Izpildītājam nebija pienākums veikt katras garāžas apsekošanu dabā, pasūtītājs šādu iespēju nenodrošina. Vērtējumā ietverto informāciju var attiecināt uz garāžu ēkām, kuras ir labā tehniskā stāvoklī un kurām nav nepieciešami būtiski ieguldījumi tehniskā stāvokļa vai citos, konkrētā gadījumā nepieciešamos uzlabojumos. Pasūtītājs nav sniedzis par informāciju par*

inženierkomunikāciju (elektrību) esamību garāžās, kā arī vai tajās ir remonta bedres vai nav. Tādēļ korekciju par tehnisko stāvokli var pielietot individuāli, nosakot pazeminošu korekciju par būtiskiem defektiem (sliktu tehnisko stāvokli) 0.75, vai paaugstinošu korekciju par būtiskiem uzlabojumiem (teicamu tehnisko stāvokli) 1.1.

Vērtības aprēķins

Tirdzniecības definīcija

Vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumu vai tajā izvietotās telpas labprātīgs iznomātājs varētu iznomāt labprātīgam nomniekam ar tirgum atbilstošiem nomas līguma nosacījumiem komerciāla darījuma rezultātā pēc atbilstoša mārketinga; pie tam tiek pieņemts, ka katrā no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķīnu un bez piespiešanas.

SVS 2007. Nomas tiesību vērtēšana.

Tirdzniecības aprēķina gaita

Tirdzniecības maksa šajā atzinumā tiek aprēķināta sekojošos veidos

1. Nomas maksa tiek aprēķināta pamatojoties uz salīdzināmiem darījumiem (līdzīgu automašīnu garāžu nomas maksu salīdzinājums).
2. Aprēķinot līdzīgu nekustamo īpašumu izveides izmaksas, prognozējamo ieguldījumu atguves periodu 15 gadus, aprēķinā ietverot kapitāla atguvi.

Labākā un efektīvākā izmantošana

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā tāds īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

(Latvijas Standarts LVS401-0;2002, p.6.4)

Šajā atzinumā tiek uzskatīts, ka atzinuma objekti tiek izmantoti atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Atzinuma objekta - garāžu ēku labākais un efektīvākais izmantošanas veids – atbilstošu parametru autotransporta, mototransporta, sadzīves priekšmetu novietne.

Cita labākā un efektīvākā izmantošanas veida noteikšana atzinuma objektam – automašīnu garāžām, šajā atzinumā nav paredzēta, tomēr šāda situācija netiek izslēgta. Atsevišķos gadījumos var būt situācijas, kurās konkrētu automašīnu garāžu labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir savādāks, nekā augstāk definētais. Tādos gadījumos konkrētu telpu nomas likmes jānosaka individuāli, izvērtējot visus ar konkrēto nomas objektu saistītos nomu ietekmējošos faktorus.

Tirdzniecības situācijas raksturojums

Analizējot tirdzniecības situāciju automašīnu novietošanas jomā Rīgā, 2012. gadā, secināms, ka salīdzinot ar iepriekšējiem periodiem pakāpeniski ir samazinājies ekspozīcijā esošo automašīnu garāžu iegādes un nomas piedāvājumi. Salīdzinoši plaši Rīgas pilsētā izplatīta prakse novietot automašīnas nesegtos stāvlaukumos. Atkarībā no ģeogrāfiskā izvietojuma mēneša abonentmaksi par automašīnas novietni Rīgas mikrorajonos var svārstīties Ls 15-35/vienu automašīnu mēnesī, tai skaitā PVN. Garāžu nomas maksas svārstības vidēji Ls 20-30/vienu garāžu boksu. Tirdzniecības ne reti ir garāžu nomas piedāvājumi, kas ir lētāki par augstāk minētajām nomas maksām, tomēr papildus informācijas analīze norāda uz iespējamiem papildus maksājumiem (piemēram - zemes noma).

Rīgas pilsētas centrālā daļā automašīnu stāvvietu tirgu ietekmē maksas stāvvietas ielu malās, kurās paredzēta apmaksas par stundām, vai arī nelielas automašīnu stāvvietās pagalmos, neapbūvētos zemes gabaloš. Izvēloties automašīnu novietot stāvvietās ar stundu apmaksu, auto novietošana var izmaksāt piecdesmit santīmiem līdz vairākiem latiem stundā. Tādēļ Rīgas centrālajā daļā automašīnu novietošanas abonementa cena var svārstīties salīdzinoši plašā amplitūdā no Ls 30 līdz Ls 80/automašīnas stāvvietu. Automašīnu garāžu nomas tirgus Rīgas pilsētas centrā ir maz izplatīts, tomēr to nomas cenu līmenis nevarētu būt zemāks kā automašīnu novietošana nesegtos stāvlaukumos.

Izvēlētās vērtēšanas metodes

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas metodes:

- Izmaksu metode.
 - Ieņēmumu metode.
 - Salīdzināmo darījumu metode.

Novērtējot nomas likmes, pielietotas visas trīs vērtības aprēķina metodes.

Izmaksu metode/Ienēmumu metode

Apbūves vērtības aprēķins, ikmēneša maksājuma aprēķināšana.

Lai noteiktu minimālo nomas likmi, tiek modelēta situācija, kurā tiek uzbūvēta standartizēta garāža, kuras platība ir vidēji 18 kvadrātmetri. Uzbūvētās garāžas saskaņā ar MK 2005. gada 21. jūnija noteikumu Nr. 440 pielikumu „Pamatlīdzekļu kategorijas” ietilpst apakškategorijā „Vieglat konstrukcijas ēkas un pārējās ēkas”. Šai apakškategorijā ietilpst otrs ēku lietderīgās lietošanas laiks ir 15 gadi.

Situācijas modelis paredz ēkas būvniecību, kuras lietderīgās lietošanas laiks būs 15 gadi, būvniecības finansēšanai pamatā tiks izmantots aizņemtais kapitāls, finansējuma kopējā interešu likme, atbilstoši patreizējai ekonomiskajai situācijai tiek noteikta 9% gadā. Ar aizņemto kapitālu tiek saprasts ne tikai klasiskā izpratnē banku finansējums, bet arī plašākā nozīmē iespējamie nodokļu ieņēmumi, kurus iespējams pārdalīt sabiedrības interesēs, šai gadījumā vienas konkrētas sabiedrības daļas interešu apmierināšanai. Vieglu automašīnu garāžu ceļniecība pa vienai vai vairākām izkaisīti pa visu Rīgas pilsētas teritoriju, ietver sevī komerciālas iezīmes, jo tās izmantot pašu (pašvaldības) vajadzībām nebūtu ekonomiski izdevīgi, savukārt iespējamie nomnieki – apkārt dzīvojošie iedzīvotāji, kuriem ir automašīnas labprāt nomātu garāžu.

Garāzas būvniecības gadam tirgū šajā atzinumā netiek piešķirta būtiska nozīme, jo tirgū nav zināmi un novēroti apsvērumi vai prakse, kas norādītu, ka garāžu piedāvājums/pieprasījums būtu atkarīgs no būves būvniecības gada. Būtiska nozīme tiek piešķirta būves kvalitatīvajiem rādītājiem – tehniskajam stāvoklim, kas šajā gadījumā raksturo faktisko būves kvalitāti.

Realizējoties zināmu apstākļu sakritībai šādu garāžu būvniecību un tālāku iznomāšanu var uzņemties privātais sektors, paredzot ieguldījuma atmaksāšanās laiku, kā arī līdzīgu minimālo ikgadējo peļņas prasījumu par izlietotajiem līdzekļiem.

Uzskatu, ka šajā gadījumā iespējams vilkt paralēles starp privātā investora komerciāliem apsvērumiem un pašvaldības rīcību, kā sabiedrības līdzekļu apsaimniekotāji.

Nomas aprēķinos izmantotās izmaksas noteiktas bez PVN (nievienotās vērtības nodokla);

Nomas maksas aprēķins:

	mūra, tai skaitā kieģēju garāžas
Platība, m ²	18
1 m ² aizvietošanas izmaksas, Ls	120
Ēkas aizvietošanas izmaksas, Ls	2 160
Ēkas amortizācijas laiks, gadi	15
Mēneša maksa, pie finansējuma cenas, 9%	Ls 21.91
	koka garāžas, tai skaitā ar metāla apšuvumu
Platība, m ²	18
1 m ² aizvietošanas izmaksas, Ls	80
Ēkas aizvietošanas izmaksas, Ls	1 440
Ēkas amortizācijas laiks, gadi	15
Mēneša maksa, pie finansējuma cenas, 9%	Ls 14.61
	dzelzsbetona garāžas
Ēkas komplekta cena, Ls	1 200
Ēku vērtība, Ls	1 200
Ēkas amortizācijas laiks, gadi	15
Mēneša maksa, pie finansējuma cenas, 9%	Ls 12.17

Tālākā aprēķinā izmantota aprēķinātā mēneša maksa, kas attiecināma uz mūra garāžu.

Nomas objekta nomas maksas aprēķins ar salīdzināmo darījumu metodi

Salīdzināšanai tika izvēlēti tipveida mūra garāžu nomas piedāvājumi, jo trūkt dokumentāli pierādāmu datu par fiksētajām garāžu nomas maksām. Tā kā garāžu nomas piedāvājumi ir relatīvi maz un regulāri notiek garāžu nomas darījumi, tiek uzskatīts, ka garāžu nomas piedāvājumi ir objektīvi un tirgus situācijai atbilstoši.

Aprēķina gaita attēlota tabulā.

	Tipveida mūra garāža	Salīdzināmie iepasumi					
		Višķu iela 2	Dzirciema 121	Līvānu 5	Dzelzavas 37	Gramzdas iela	Klijānu 7
Nomas cena Ls, bez PVN		21	25	25	25	25	25
Platība, m ²	18	18	20	18	19	18	19
Nomas cena Ls/m ²		1.15	1.24	1.38	1.30	1.38	1.30
Laiks		P. 11.2012.	P. 11.2012.	P. 11.2012.	P. 11.2012.	P. 11.2012.	P. 11.2012.
Korekcijas koeficienti:							
darījuma laiks, apstākļi		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
atrašanās vieta		-	-	-	-	-	-
blakus apbūve		-	-	-	-	-	-
platība		-	-	-	-	-	-
sabiedriskais transports		-	-	-	-	-	-
Pārrēķina koeficients		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Reducētā vērtība Ls/m ²		1.09	1.18	1.31	1.24	1.31	1.24
Vidējā reducētā m ² vērtība		1.23					
Aprēķinātā bāzes nomas maksa		22.09					

Ar salīdzināmo darījumu metodi aprēķinātā tipveida garāžas nomas likme ir Ls 22.09 (bez PVN)

iegūto rezultātu apkopojums

Svērtās nomas vērtības aprēķinā, izvēloties ietekmes koeficientus, vadījāmies pēc sekojošiem apsvērumiem:

- Ar salīdzināmo darījumu metodi aprēķinātā nomas likme atspoguļo tirgus fonu garāžu nomas likmēm. Metodes ietekme standartizētas garāžas nomas likmes noteikšanai 60%.
- Ar izmaksu metodi aprēķinātā nomas likme atspoguļo iespējamo, minimālo nomas likmi pie atzinumā fiksētajiem nosacījumiem. Metodes ietekme standartizētas garāžas nomas likmes noteikšanai 40%.

	Aprēķināta nomas maksa	Metodes ietekmes koeficients
Izmaksu metode	21.91	40%
Salīdzināmo darījumu metode	22.09	60%
Aprēķinātā bāzes nomas maksa, Ls	22.02	

Aprēķinātā standartizētā mūra garāžas iespējamā tirgus nomas likme ir Ls 22.02 noapaļojot Ls 22:00 (bez PVN).

Korekcijas koeficienti, to pamatojums un pielietojums

Garāžas ir savstarpēji atšķirīgas. Analizējot iespējamo nomas likmju ietekmējošo faktorus, lai unificētu nomas likmju noteikšanu, un izveidotu vienotu, viegli saprotamu un ērti pielietojamu tiek nomas maksas koriģēšanai tiek izvērtētas piecu faktoru grupas un noteikts katra faktora koeficients savas grupas ietvaros:

1. konstruktīvie elementi;
2. platība;
3. ģeogrāfiskais novietojums;
4. apkārt esošā, raksturīgā, apbūve;
5. sabiedriskā transporta pieejamība.

Nomas maksu ietekmējošo koeficientu vērtības nevar tikt uzskatītas par nemainīgām konstantēm. Nomas maksu ietekmējošie koeficienti raksturo tipiskākās iespējamās korekcijas. Papildus izvērtējot nomas objektu ietekmējošos faktorus, kā arī nepieciešamības gadījumā izvērtējot nomas objekta labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, identificējot būtiskus nomas maksu palielinošus vai samazinošus faktorus, ietekmējošo faktoru vērtības var tikt izmaiņtas. Izmaiņas nepieciešams attiecīgi pamatot, kā arī veidot uzskaiti, lai turpmākos līdzīgos gadījumos nomas maksas noteikšanā ievērotu konsekvenči.

Garāžas konstrukcija		Nomas maksu ietekmējošie koeficienti																	
		Platība, m ²		Atrašanās vieta mikrorajonā		Būtusīs sociālo aplikuves domīns		Sabiedriskā transporta pieejamība		Tehniskais stāvoklis									
Ātri konstruētās ar metāla apšuvumu, vismazākās	Garāžas konstrukcija	Platība, m ²	16,00-19,99	20,00-25,00	25,00-29,99	30,00 un vairāk maksimālā iespējams novietot divas automašīnas	Pielikums platības daļa	Normale	Otrādaļa	Ir iedzīvotās zinājumiem mīlīgi družīgās sociālās dzīvošanas drošības mīlīgus vissociālākās	Tāta vidēja vēja siltas laikas	Teicami							
0,75	1,00	0,80	0,80	1,00	1,15	1,40	1,60	nn 1,0 līdz 2,0	0,75	1,00	0,90	1,00	0,90	1,10	1,00	0,90	0,70	1,00	1,10

Faktoru grupa – garāžas konstrukcija. Koeficientu noteikšanas pamatojumam izmantots apsvērums par garāžas kalpošanas ērtumu, kā arī īpašības, kas piemīt katram konstruktīvam risinājumam:

Kieģeļu (mūra) garāžas – izbūvēti pamati, sienas vismaz viena kieģeļa biezumā, dzelzsbetona vai koka pārsegumi, betonēta grīda, izbūvēti ventilācijas caurumi, parasti nodrošināta elektroapgāde, ziemā iespējams nodrošināt augstāku temperatūru nekā ārā – korekcijas koeficients 1,00;

Koka konstrukciju ar metāla apšuvumu vai metāla garāža – nelieli pamati ar vieglas konstrukcijas garāžu, rūsē, ziemā nav iespējams nodrošināt temperatūras kontroli – korekcijas koeficients 0,75;

Dzelzsbetona garāža – pārvietojama; grūti vēdināma – korekcijas koeficients 0,80;

Faktoru grupa – platība. Koeficientu noteikšanas pamatojumam izmantots apsvērums par garāžas ietilpību – ko tajā iespējams novietot.

Par optimālu garāžas platību tiek uzskatīta garāžas platība no 16,00-19,99 m², tajā iespējams novietot vidējās klases automašīnu – korekcijas koeficients 1,00;

Nelielās garāžas iespējams novietot mazās klases automašīnu vai mototransportu, sadzīves priekšmetus, garāžas izmantošanas iespējas samazinoties tās platībai strauji samazinās (piemēram – nav iespējams tajā iebraukt ar vieglā automašīnu) – korekcijas koeficients 0,80;

Palielinoties garāžas platībai rodas papildus iespējas novietot sev nepieciešamās mantas, inventāru vai jebko citu. attiecīgi korekcijas koeficienti garāžam 1,15;1,40

Klasifikācija tiek ierobežota nosakot tādu maksimālo garāžas lielumu, lai tajā varētu izvietot divas automašīnas. Šajā gadījumā tiek piemērots koeficients 1,60 un nemta vērā iespējamā apjoma atlaide.

Ieteikmējošas faktors – Rīgas centrālā dala, ar to tiek saprasts Rīgas vēsturiskais centrs un tā aizsardzības zona. Šajā teritorijā strikti jāievēro Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas apbūves noteikumi. Automašīnu stāvlaukumi un garāžas nav tik pieejamas kā mikrorajonos, savukārt iedzīvotāju koncentrācija ir liela. Izvērtējot iespējamo automašīnu novietošanas pieprasījuma līmeni, kā arī tirgus cenu līmeni citos nekustamā īpašuma segmentos, ģeogrāfiskā novietojuma korekcijas koeficients no 1.0 līdz 2.0. Augstāka koeficienta pielietojuma pamatnosacījums ir izvietojums tuvāk Vecpilsētai, prestižajām Rīgas pilsētas centra daļām, zemāka koeficienta pamatojums – atrašanās tuvāk perifērijai, mazāk prestižs ģeogrāfiskais novietojums.

Faktoru grupa – novietojums mikrorajonā – ja garāža atrodas mikrorajona malā, salīdzinoši tālu no mikrorajona centrālās apbūves, nepieciešams šķērsot maģistrālās ielas, tuvumā nav gājēju pārejas, apkārtējās ielas neapgaismotas un citi negatīvi faktori (piemērs – garāžu kooperatīvs Kleistos) tiek piemērota korekcija 0,75.

Faktoru grupa – apkārtējā apbūve. Šī korekcija atspoguļo potenciālo pieprasījuma daudzumu. Korekcijas atbilstošas pieprasījuma prognozei – vislielākais pieprasījums daudzstāvu daudzdzīvokļu māju mikrorajonos, būtiski mazāks pieprasījums gan individuālo dzīvojamo māju apbūves rajonos, jo pastāv automašīnu novietošanas alternatīvas – korekcija 0,90, gan rūpnieciskās apbūves rajonos – 0,90.

Faktoru grupa – sabiedriskā transporta pieejamība, nodrošinājums – raksturo garāžas izmantošanas ērtumu, gadījumā ja garāžas nomnieks nedzīvo garāžas tiešā tuvumā.

Labs nodrošinājums ar sabiedrisko transportu – korekcijas koeficients 1,00;

Vājš nodrošinājums ar sabiedrisko transportu (pieturvietas tālu, viens transporta maršruts) – korekcijas koeficients 0,90;

Teicams nodrošinājums ar sabiedrisko transportu (vairāki sabiedriskā transporta veidi, vismaz 10 maršruti) – visticamāk apkārtne raksturojas ar salīdzinoši lielu cilvēku un autotransporta plūsmu, apkārtējā apbūvē garāžas neiederas (Rīgas centrālā daļa) – korekcijas koeficients 1,1;

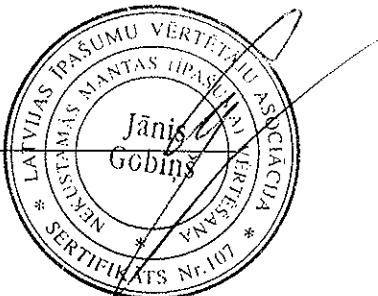
Faktoru grupa – tehniskais stāvoklis

Korekciju var pielietot atbilstoši garāžas faktiskajam tehniskajam stāvoklim, konstatējamiem defektiem vai uzlabojumiem. Tādēļ korekciju par tehnisko stāvokli var pielietot individuāli, nosakot pazeminošu korekciju par būtiskiem defektiem (tai skaitā sliktu tehnisko stāvokli) 0,75, vai paaugstinošu korekciju par būtiskiem uzlabojumiem 1,1 (tai skaitā teicamu tehnisko stāvokli).

Korekcijas koeficientu pielietošana

Izvēlētos katras ieteikmējošo faktoru grupas korekcijas koeficientus savstarpēji reizina, iegūst galējo korekcijas koeficientu. Šo korekcijas koeficientu izmanto lai koriģētu vienas garāžas standartizēto nomas maksu.

Jānis Gobiņš
Sertifikāts Nr.107
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedra kandidāts



Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Apbūves vērtības aprēķiņš ar izmaksu metodi

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

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

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

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

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

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

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

Apbūves izmaksu vērtība tiek noteikta, aprēķinot jaunas ēkas aizvietošanas vērtību, tas ir nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvīzmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietotajiem materiāliem. Būvīzmaksu cenas tiek noteiktas, izmantojot celtniecības katalogos, rokasgrāmatās un datu bāzēs atrodamo informāciju, kā arī būvfirmu celtniecības izmaksu aprēķinus.

Objekta nomas aprēķins ar ieņēmumu metodi

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

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

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

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

Objekta nomas aprēķins ar salīdzināmo darījumu metodi

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

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

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

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas, no kurām nomas gadījumā tiek ietvertas:

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

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

PIELIKUMI

KOPIJA



LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai

Nr. 1

Izsniegts

STL «Giroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr.

40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 1. septembra

datums

Sertifikāts izsniegti

2008. gada 4. septembrī

datums

Sertifikāts derigs līdz

2013. gada 4. septembrim

datums

V. Kašs

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītājs

V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs



Sertifikāts izsniegti saskaņā ar LīVA 18.03.2008. Noteikumiem
«Par juridisko personu darbības uzraudzības un kontroles kārtību nekustamo īpašumu vērtēšanai»



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 107

Jānis Gobīns

vārds, uzvārds

010878 - 11214

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2007. gada 12. jūlija

datums

Sertifikāts piešķirts

2007. gada 12. jūlijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2017. gada 12. jūlijam

datums

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors





PROFESIONĀLĀS CIVILTIESTISKĀS ATBILDĪBAS
APDROŠINĀŠANAS POLISE

Serija 95 - 74

Nr. 54044

K. Valdemāra iela 63, Riga, LV-1142, Vienotais Reģ. Nr. 40003159840

Apdrošinājuma pēmējs

Nosaukums: Vārds, uzvārds: EIROEKSPErts SIA	Reģ. Nr.: Personas kods: 40003650352
Juridiskā adrese: Rīga, KR. VALDEMĀRA IELA 20-9 Deklarētā fizivesvieta:	Faktiskā adrese, ja tā nesakrit ar deklarēto (juridisko):
Apdrošinātās (-ie)	
Vārds, uzvārds:	Personas kods
1. saskanā ar pieteikumu Nr. 1-45582	6. -----
2. -----	7. -----
3. -----	8. -----
4. -----	9. -----
5. -----	10. -----

Liguma valūta	EUR	Iepriekšējās polises Nr.	45582
---------------	-----	--------------------------	-------

Apdrošinātā profesionālā darbība	Nekustama īpašuma vērtētāja pakalpojumi
----------------------------------	---

Apdrošināšanas objekts	Apdrošināšanas objekts ir Apdrošinātā profesionālā civiltiesiskā atbildība par trešajām personām nodaritajiem zaudējumiem, Apdrošinātajam veicot apdrošināto profesionālo darbību apdrošināšanas teritorijā.
------------------------	--

Apdrošināšanas teritorija	Latvijas Republika
---------------------------	--------------------

Atbildības līmits	pretēnījam par vienu apdrošināšanas gadījumu vārdiem Viens miljons EUR, 00	četriem	1 000 000.00
	pretēnījam par apdrošināšanas periodu kopā vārdiem Viens miljons EUR, 00	četriem	1 000 000.00

Apakšlimits	#####
-------------	-------

Pašrisks (četriem un vārdiem) 7 000.00 (Septiņi tūkstoši EUR, 00), par vienu apdrošināšanas gadījumu	Apdrošināšanas premija (četriem un vārdiem) 1 333.00 (Viens tūkstošis trīs simti trīsdesmit trīs EUR, 00)
---	--

Īpašie nosacījumi

Attiecībā uz retroaktīvo periodu tiek piemēroti apdrošināšanas liguma (polises) Sēr.95-74 Nr.45582+ nosacījumi.

Apdrošināšanas premijas samaksas datums un apmērs		Maksājumu skaits	2
1. maksājums	2. maksājums	3. maksājums	4. maksājums
Datums 26.06.2012	Datums 21.10.2012	Datums	Datums
Summa 668.00	Summa 665.00	Summa	Summa

Apdrošināšanas perioda sākums 21.06.12	Beidzas 20.06.13	Poliše izsniegtā Datums 21.06.2012	Vieta Rīga
--	------------------	------------------------------------	------------

Retroaktīvais periods	Sākas 16.06.06	Beidzas 20.06.12	Pagarinātās zaudējumu plēteikšanas periods 36 mēnesis (-i) pēc apdrošināšanas līguma darbības perioda beigām
-----------------------	----------------	------------------	--

Vārds, uzvārds: Andrejs Galandovs Paraksts: Andrejs Galandovs Izmaiņu darītāja paraksts: Andrejs Galandovs Vārds, uzvārds: Andrejs Galandovs Paraksts: Andrejs Galandovs	Šīs apdrošināšanas līguma Nr. 45582+ līdzīgais apdrošinājuma pēmēja apdrošināšanas pieteikumu Nr. 1-45582+ un saskapā ar Apdrošinātāja Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumiem Nr. 20.1. un to pieejumam Nr. 20.2. Ar iepriekš minētajiem apdrošināšanas noteikumiem un to pielikumu (-iem) iepazītos, tie man tika izskaidroti un ir būnībā saprototi. Vārds, uzvārds: Andrejs Galandovs Paraksts: Andrejs Galandovs
--	---



LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai

Nr. 1

Izsniegs

J.S. / «Euroeksperīts»

Ims

40003650352

Ertotiba sertificēta no
2008. gada 1. septembrī

datums

Sertifikats izsniegs
2008. gada 1. septembrī

datums

Sertifikats derīgs līdz
2013. gada 1. septembrim

V. Žuromskis

LīVA valdes priekšsēdētājs



Ātriņš, Jānis - sniegs - sākot ar LīVA 18.08.2008. Noteikumiem

vērtēšanas komisijas un kontroles komisijas darbību nekustamo īpašumu vērtēšanai.

**PROFESSIONĀLĀS CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS
APDROŠINĀŠANAS POLISE**

Sērija 95 - 74

Nr. 54044

K.Valdemāra iela 63, Riga, LV-1142, Vienotais Reģ. Nr. 40003159840

Apdrošinājuma nēmējs

Nosaukums:
Vārds, uzvārds: EIROEKSPERTS SIA

Juridiskā adrese: Rīga, KR. VALDEMĀRA IELA 20-9

Deklarētā

Izvesvieta:

Reģ. Nr. /
Personas kods: 40003650352

Faktiskā adrese, ja tā
nesakrit ar deklarēto
(juridisko):

Apdrošinātās (-le)

Vārds, uzvārds	Personas kods	Vārds, uzvārds	Personas kods
1. saskanā ar pieteikumu Nr. 1-45582		6. -----	
2. -----	-----	7. -----	-----
3. -----	-----	8. -----	-----
4. -----	-----	9. -----	-----
5. -----	-----	10. -----	-----

Līguma valūta: EUR Tepriekšējās polises Nr.: 45582

Apdrošinātā profesionāla darbība Nekustama īpašuma vērtētāja pakalpojumi

Apdrošināšanas objekts Apdrošināšanas objekts ir Apdrošinātā profesionālā civiltiesiskā atbildība par trešajām personām nodaritajiem zaudējumiem, Apdrošinātajam veicot apdrošināto profesionālo darbību apdrošināšanas teritorijā.

Apdrošināšanas teritorija Latvijas Republika

Atbildības līmits	pretenzijām par vienu apdrošināšanas gadījumu	ciparam	1 000 000.00
	vārdiem Viens miljons EUR, 00		
vārdiem	pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā	ciparam	1 000 000.00
	Viens miljons EUR, 00		

Apaks limits #####

Pārsisks (ciparam un vārdiem)	Apdrošināšanas premija (ciparam un vārdiem)
7 000.00 (Septiņi tūkstoši EUR, 00), par vienu apdrošināšanas gadījumu	1 333.00 (Viens tūkstotis trīs simti trīsdesmit trīs EUR, 00)

Īpašie nosacījumi

Attiecība uz retroaktivu periodu tiek piemēroti apdrošināšanas līguma (polises) Sēr. 95-74 Nr.45582+ nosacījumi.

Apdrošināšanas premijas samaksas datums un apmers		Maksājumu skals	
1. maksājums	2. maksājums	3. maksājums	4. maksājums
Datums 26.06.2012	Datums 21.10.2012	Datums	Datums
Summa 668.00	Summa 665.00	Summa	Summa

Apdrošināšanas periods		Poliše izsniegtā	
Sākas 21.06.12	Beidzas 20.06.13	Datums 21.06.2012	Vieta Rīga

Retroaktivais periods			Paganīnātās zaudējumu pietēriņšanas periods	
Sākas 16.06.06	Beidzas 20.06.12		36	mēnesis (-ši) pēc apdrošināšanas līguma darbības perioda beigām

Apdrošinātās līdzības		Apdrošinājuma nēmējs	
Vārds, uzvārds Andrejs Galandars	Paraksts	Vārds, uzvārds Andrejs Galandars	Paraksts
Latvian National Bank LNTA Klientu departaments		Latvian National Bank LNTA Klientu departaments	