

05.06.2014

Uzdevums Nr.1 (45.punkti)**Novērtējamā objekta apraksts****Tirdzniecības ēka ar zemi**

Adrese Liepājas pilsētas centrālajā daļā, Dienvidrietumu rajonā, pie vienas no centrālajām ielām Liepājā ar intensīvu satiksmi, pa šo ielu kursē arī tramvajs, kā arī rajons, kur atrodas vērtējamais objekts tiek uzskatīts par vienu no prestižākajiem dzīvojamajiem rajoniem Liepājā. Teritorija, kur atrodas novērtējamais objekts, pamatā ir veidojusies kā jaukta tipa komercobjektu apbūves rajons un paredzams, ka arī nākotnē tas saglabās minētās funkcijas.

Īpašums veikala ēka ar kopējo platību 7710,4 m².
zemesgabals ar kopējo platību 8847m²

Zemes noma Papildus tiek nomāta zeme tirdzniecības centra auto stāvvietai 3000m² no pašvaldības. Līguma darbības laiks beztermiņa, nomas maksa 0.14 EUR/m² mēnesī, papildus nomnieks maksā PVN un nekustamā īpašuma nodokli.

Apbūves apraksts. Veikala ēka ekspluatācijā ir no 2009.gada. Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs.

Ēkas stāvu skaits – 2.

Pazemes stāvu skaits – 0.

Iekštelpu augstums ir dažāds – no 3.0 līdz 4.55 m.

Apbūves laukums – 3611.9 m².

Būvapjoms – 36 567 m³.

Ēkas kopējā platība saskaņā ar VZD KR datiem un inventarizācijas lietu sastāda 7710.4 m², t.sk. ārtelpas 285.8 m².

Pamati – dzelzsbetons/betons.

Ārsienas – vieglbetons.

Pārsegumi – dzelzsbetons/betons.

Jumts – gumijotie lokšņu materiāli/ruberoids.

Ēkai ir pieslēgums centrālām elektrotīklam, pilsētas ūdensapgādei un kanalizācijai. Apkure – autonoma gāzes apkure.

Īpašumā esošā un nomātā zemes platība ir optimāla tirdzniecības centra darbībai, nodrošina tā funkcionēšanu. Autostāvvietu skaits ir pietiekams.

Lietošanas apstākļi Ēkas pirmajā stāvā par enkurnomnieku uzskatāms pārtikas ķēdes „Lats” veikals, otrajā stāvā apģērbu veikals Lindex. Pirmā stāva plānojums ir sekojošs – no galvenajām ieejām ienākot ir vestibils, no kura uz vienu pusi atrodas enkurnomnieks (pārtikas ķēdes „Lats” veikals), uz otru pusi atrodas mazie nomnieki, kas novietoti apkārt u veida gaitenim, no vestibila uz otro stāvu ir iespējams nokļūt ar eskalatoru vai liftu. Otrā stāva plānojums ir sekojošs – apkārt eskalatoram ir gaitenis, no kura paveras skats uz pirmā stāva tirdzniecības vietām un vestibilu uz abām pusēm ir viens gaitenis, gar kura malām izvietoti nomnieki uz vienu pusi pie gala sienas izvietots veiklas „Lindex”, pie otras gala sienas restorāns. Preču piegādes zonā nav rampas, preces pārvieto ar palešu pacelājiem uz otro stāvu preces tiek noādātas ar kravas liftu.

Ēkas raksturojums Saskaņā ar būvju kadastrālas uzmērīšanas lietu būve ir sadalītā divas tirdzniecības telpu grupas Nr. 001 un 002. :

- ēkas pirmajā stāvā - pārtikas ķēdes „Lats” veikals ar iznomājamo platību 1560,8 m², mazie nomnieki, kuru platība nepārsniedz 21 m² aizņem 88,4 m² iznomājamās platības, nomnieki, kuru platība ir robežās no 21 – 40 m² aizņem 338,6 m², nomnieki, kuru platība ir robežās no 40 – 70 m² aizņem 321,8 m², nomnieki, kuru platība ir robežās no 70 – 160 m² aizņem 311,2 m² iznomājamās platības. Ēkas pirmā stāva kopējā platība ir 3435,5 m², t.sk. iznomājamā platība 2667 m².

- Ēkas otrajā stāvā – t. sauc. 2. stāva enkurnomnieks „Lindex”, kas aizņem 512 m² un vēl viens apģērbu veikals, kas aizņem 459,2 m², nomnieki platībā līdz 70 m², aizņem 300,6 m², nomnieki platībā no 100 – 200 m² un frizētava aizņem 1005,5 m², kafejnīca aizņem 323 m², jumta terase 285,8 m². Ēkas otrā stāva kopējā platība ir 4274,9 m², t. sk. iznomājamā platība (neieskaitot jumta terasi) ir 2604 m².

Nomnieki Telpu nomnieku saraksts un līgumu darbības laiks, brīvo telpu platības pielikumā. Nomnieki maksā nomas maksu, apsaimniekošanas maksu un mārketinga maksu, kas sedz tirdzniecības reklāmas aktivitātes.

Tirgus nomas Ir veikta izpēte Liepājas pilsētā citos tirdzniecības centros (Liepājā ir vēl 4 tirdzniecības centri), tur esošās nomas maksas ir:

KOPSAVILKUMS	platības	min EUR/m ²	max EUR/m ²
Enkurnomnieks		3	6
1.stāvs	<20	10	20
	20-50	5	17
	50-100	3	10
2.stāvs	200-300	2,5	7
	<20	3	15
	20-50	4	7
	50-100	2	8
	100-200	3	7
	200-500	2	7

Izdevumi Apsaimniekošanas maksa -3.35EUR/m² mēnesī, ietver sevī visas objekta uzturēšanas un komunālās izmaksas gada garumā un attiecinātas uz iznomājamo platību. Noteikta pēc iepriekšējā gada reālajiem, kopējiem izdevumiem. Apsaimniekošanas maksā nav ietverta nomnieku individuāli lietotā elektrība (atsevišķi elektrības kontrolskaitītāji) un iznomāto telpu tīrīšana, ko sedz nomnieki paši. Papildus tiek maksāts PVN.

Ēkas kadastrālā vērtība € 1 192 553.00

Zemes (īpašumā) kadastrālā vērtība € 159 545.00

Nomātās zemes kadastrālā vērtība € 54 102.00

Apdrošināšanas prēmija par NĪ € 1 986.00

Objekta atjaunošanas vērtība € 7 710 000.00

Darba uzdevums Aprēķināt īpašuma tirgus vērtību

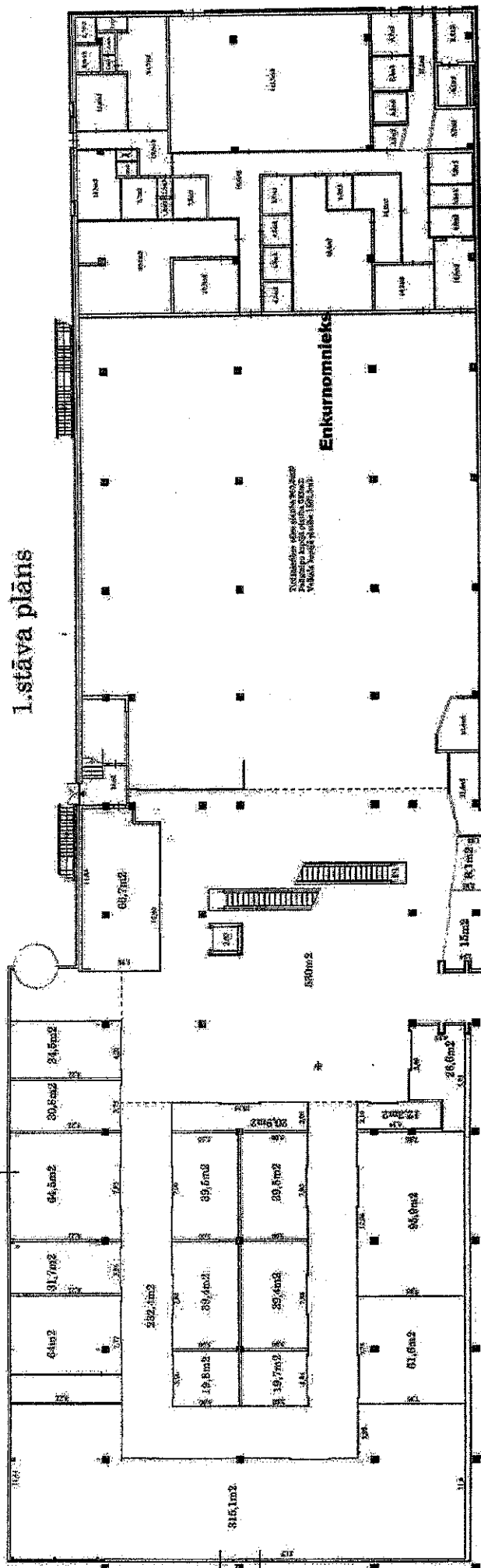
Pārējo aprēķiniem nepieciešamo informāciju izvēlieties paši

05.06.2014

N1.	Nomnieks, nodarbošanās	Iepriekšējā līguma termiņš	Izvietojums ēkā	Platība, kv.m.	Nomas līguma nosacījumi		
					Nomas maksa EUR/mēnesī	apsaimniekošanas maksa EUR/m2	Mārketinga maksa EUR/m2
1	Lats (pārtikas veikals)	31.12.2014.	1	1560.80	3121.6	3.35	0.00
2	Blue Box (solāriju studija)	31.12.2014.	1	31.70	190.2	3.35	1.50
3	Alkoholiskās preces, vīns	30.06.2015.	1	66.00	645.09	3.35	1.50
4	Juvelierizstrādājumi	31.12.2015.	1	34.01	613.8	3.35	1.50
5	Ziedi	31.12.2014.	1	21.40	256.8	3.35	1.50
6	Mēness aptieka	31.12.2015.	1	64.20	642	3.35	1.50
7	Piens, siers, gala	31.12.2014.	1	13.80	234.6	3.35	1.50
8	kulinārija, konditoreja	31.12.2014.	1	24.00	288	3.35	1.50
9	automāts	31.12.2015.	1	4.00	70	3.35	1.50
10	Latvijā ražotas dabīgās produkcijas	31.12.2015.	1	39.80	284.57	3.35	1.50
11	ATM (bankomāts)	31.12.2014.	1		50	3.35	1.50
12	Saimniecības preces	31.12.2014.	1	312.00	826.8	3.35	1.50
13	Bērnu mākslas studija	31.12.2014.	1	20.20	50	3.35	1.50
14	Bērnu mākslas studija	31.12.2014.	1	7.30	124.1	3.35	1.50
15	Dārzeņi, ogas, augļi	31.12.2014.	1	5.00	213.43	3.35	1.50
16	Mēbeļu tirdzniecības vieta pēc kataloga	31.10.2014.	1	19.70	29.55	3.35	1.50
17	šūšanas salons	21.04.2015	1	30.80	369.6	3.35	1.50
	optikas salons	09.04.2015	1	60.50			
	bij. bērnu apģērbs	VACANT	1	12.80			
	bij. bižutērija	VACANT	1	39.00			
		VACANT	1	95.30			
		VACANT	1	63.60			
		VACANT	1	39.50			
		VACANT	1	27.00			
	bija bankas telpas	VACANT	1	31.30			
		VACANT	1	39.70			
	Iepriekš juvelierizstād.veikals	VACANT	1	39.70			
		Kopā 1.stāva iznomājamā		2667.41			
		1.stāvā iznomātā platība:		2254.71			
		1.stāva brīvā platība:		412.70			
16	Lindex, apģērbi	29.04.2019.	2	512.00	5632	3.35	0.00
17	Rotallietas	31.12.2016.	2	122.50	980	3.35	1.50
18	restorāns	31.12.2015.	2	322.80	1016.82	3.35	1.50
19	bērnu rotaļu telpas	31.12.2014.	2	46.50	71.14	3.35	1.50
20	Laura, apģērbi	31.12.2014.	2	68.30	273.2	3.35	1.50
21	bērnu apģērbu preču veikals	01.01.2015.	2	70.30	386.65	3.35	1.50
22	Apakšveļas veikals	31.12.2014.	2	59.00	354	3.35	1.50
23	šūšanas darbnīca	13.04.2015	2	13.10	157	3.35	1.50
24	Rūpniecības preču tirdzniecība	31.12.2015.	2	459.20	1216.88	3.35	1.50
25	jauniešu apģērbi	31.12.2015.	2	195.60	518.34	3.35	1.50
26	Sieviešu apģērbi	31.12.2015.	2	163.20	432.48	3.35	1.50
27	Bērnu apģērbi	31.12.2015.	2	187.40	496.61	3.35	1.50
28	apavu veikals	31.12.2015.	2	107.60	285.14	3.35	1.50
29	2 spēļu iekārtas	31.12.2014.	2	2.00	30	3.35	1.50
30	Apakšveļas veikals	31.12.2014.	2	57.10	191	3.35	1.50
31	Apģērbi	31.12.2015.	2	159.20	1114.4	3.35	1.50
	telekomunikāciju operators	31.12.2015.	2	0.00	30		
		VACANT	2	58.20			
		2.stāvā iznomājamā		2 604.00			
		2.stāvā iznomātā platība:		2545.80			
		2.stāva brīvā platība:		58.20			
		iznomājamā platība kopā:		5271.41			
		Iznomātā platība kopā:		4800.51			
		Brīvā platība:		470.90			

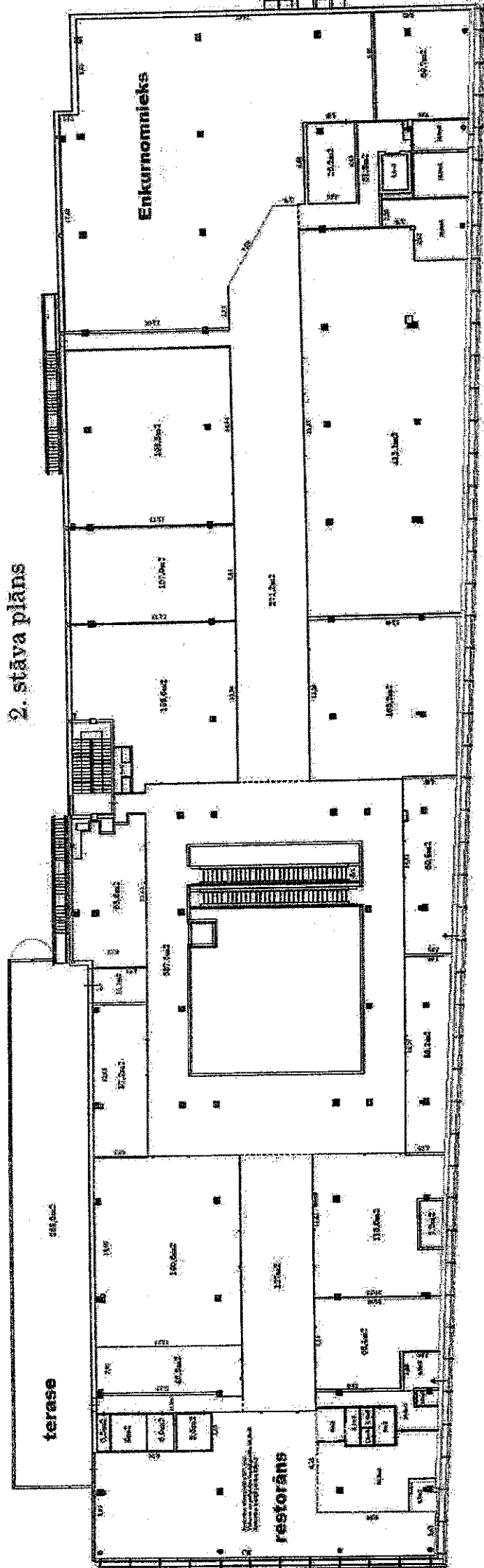
*PVN papildus

TC kopējā platība: 7 710,4



1. stāva plāns

2. stāva plāns



Uzdevums Nr.2 (40.punkti)

Vērtējamais objekts – nepabeigta trīs stāvu piecpadsmit dzīvokļu dzīvojamā māja ar pietiekami lielu (1056 m²) zemes gabalu. Nojume ar auto stāvvietām – slēgtajā ēkas pagalmā. Jaunbūve atrodas Rīgā, Pārdaugavā, Ilģuciemā, Dzirciema ielā iepretim Nordeķu parkam.

Paredzamā telpu kopplatība atbilstoši projektam – 1400 m².

Dzīvokļu platības:

- pirmajā stāvā – 107, 70, 65, 70 un 78 m²;
- otrajā stāvā – 107, 72, 65, 70 un 80 m²;
- trešajā stāvā – 96 m² ar āra terasi 15 m², 72, 65, 70 un 80 m².

Visiem dzīvokļiem vienai no istabām – neliels – 3,5 m² – balkons.

Ēkā pabeigti vispārējā rakstura būvdarbi, ieskaitot logus un iebūvētos inženierkomunikāciju vadus. Energoapgāde – ārējo pieslēgumu vietas pie ēkas. Būvdarbi ir pārtraukti pirms apmēram gada un tiek atjaunoti, īpašumu iegādājoties jaunam investoram. Paredzamās ar būvdarbu pabeigšanu saistītās izmaksas – 135.000 €. Pārējās izmaksas – pieņemt pēc saviem ieskatiem.

Paredzamai projekta realizācijas laiks – 2 gadi, tajā skaitā pusgads – būvdarbu pabeigšanai un atlikušie pusotra gada – dzīvokļu realizācijai.

Kadastrālā vērtība vērtēšanas brīdī – zemei 86.600 €, apbūvei – 208.000 €. Paredzamā kadastrālā vērtība apbūvei pēc ēkas uzbūvēšanas – 324.000 €. Ēkas uzturēšanas izmaksas – 0,45 €/m² mēnesī.

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

- Objekts Nr.1. Liliņas iela 28 - divstāvu dzīvoklis (bez balkona) 68,4 m² 6-stāvu ēkas otrajā stāvā; ar pilnu apdari, ir balkons. Pārdots. 2014. g apr. par 86.500 €.
- Objekts Nr.2. Buļļu iela 33 - divstāvu dzīvoklis 60 m² ar pilnu apdari 7-stāvu ēkas ceturtajā stāvā ēkas vidus sekcijā. Ir vieta pazemes autostāvvietā. Pārdots 2013. g. novembrī par 63.000 €.
- Objekts Nr.3. Slokas iela 84 - divstāvu dzīvoklis ar balto apdari (bez krāsojuma un tapetēm) četrstāvu ēkas otrajā stāvā. Pazemes autostāvvietā – var iegādāties par papildus samaksu. Pārdots 2014. gada martā par 58.720 €.
- Objekts Nr.4. Liliņas iela 22 - plašs trīsstāvu dzīvoklis 4-stāvu mājas pēdējā stāvā, 158 m², tajā skaitā – 30 m² terase. Mājā tikai 13 dzīvokļi. Tuvumā – Dzegužkalna parks un Nordeķu parks. Vieta pazemes autostāvvietā. Piedāvājuma brīdī – ar daļēju balto apdari. Piedāvājuma cena – 170.000 €.
- Objekts Nr.5. Riekstu iela 11 – piedāvājums – 4-istabu dzīvoklis 87,5 m² ar balkonu 6 m² piecstāvu mājas trešajā stāvā. 2 sanmezglī. Baltā apdare. Vieta pazemes autostāvvietā. Starpsienas ar paaugstinātu skaņas izolāciju – no AEROC blokiem. Prasītā cena – 155.000 €.

Noteikt objekta tirgus vērtību

Uzdevums Nr.3 (15.punkti)

Izmaksu pieeja.

Kādi ir vērtības zudumi, nolietojuma veidi, raksturojiet tos,
kā tos aprēķina?

Nolietojuma aprēķins analizējot pārdevumu datus:

Īpašuma kopējā pārdošanas cena 720000 EUR

tajā skaitā zemes vērtība 80000 EUR

Apbūves aizvietošanas izmaksas 810000 EUR

Aprēķināt kopējo nolietojumu apbūvei un īpašumam