

Vērtējums Nr.:2025– 9428 - ZK

Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Vērtējuma pasūtītājs – Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "JŪRAS MUIŽA"

Nekustamā īpašuma ar adresi
Lauku iela 8, Limbaži, Limbažu novads
novērtējums



Darba izpildītājs: SIA „Arco Real Estate”

Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis.

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 20

SIA "JŪRAS MUIŽA"

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu, turpmāk "novērtējamais objekts", ar adresi:

Lauku iela 8, Limbaži, Limbažu novads.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2025. gada 19. septembrī.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamiem tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar īpašuma stāvokli dabā vērtētāja ir iepaziniesies.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

Vispārējā informācija par vērtējamo objektu

Novērtējamais objekts sastāv no:	Viena nekustamā īpašuma, kura sastāvā ir viena zemes vienība (6601 007 0135) un apbūve – veikals (6601 007 0011 003) sliktā stāvoklī.
kadastra numurs:	6601 007 0010
platības:	Zemes vienība (6601 007 0135) – 2201 m ² Veikals ar piebūvēm – 542,2 m ² platībā – sliktā stāvoklī
pašreizējā izmantošana:	Zemes gabals apbūves uzturēšanai.
labākais izmantošanas veids:	Zemes gabals komercdarbības objektu apbūvei.
infrastruktūra:	Attīstīta.
labierīcības:	Pieklūšana no pašvaldībai piederošas asfalta seguma ielas (Lauku iela). Pieejams pilsētas centrālās ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgums.
apkārtnē:	Dzīvojamās mājas un sabiedriskie objekti.
galvenie pieņēmumi:	Nav.
Īpašuma tiesības:	Saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Limbažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu Nr. 1000 0045 7362 īpašnieks: SIA "Jūras muiža", reģistrācijas numurs 40203558377.
Pasūtītājs:	SIA "JŪRAS MUIŽA"

VZD Kadastra reģistrā reģistrētie apgrūtinājumi:

- | | |
|---|-----------|
| - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam | 0.0159 ha |
| - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu | 0.0148 ha |
| - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju | 0.0240 ha |
| - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija | 0.2201 ha |
| - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi | 0.0014 ha |

Apgrūtinājumi tirgus vērtību negatīvi neietekmē.

Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu:	Nav reģistrētas.
Vērtējuma uzdevums un mērķis:	Vērtēšanas uzdevums – noteikt īpašuma tirgus vērtību atbilstoši esošai situācijai vērtēšanas datumā. Vērtēšanas mērķis – īpašuma vērtējums iesniegšanai AS "BluOr Bank", SE "Capitalia", SIA "smeGo Latvia", SIA "SANDBOX FUNDING" . Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām vai izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Izmantotie dokumenti, informācijas avoti:

www.kadastrs.lv, www.baticmap.eu, www.zemesgramata.lv, www.limbazunovads.lv.

Vērtējumā izmantotie dati tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus izmantojis pēc labākās pārliecības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti,

jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.

Objekta apsekošanas datums:	2025.gada 19.septembris
Vērtēšanas datums:	2025.gada 19.septembris
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Vērtējumu veica : SIA ARCO REAL ESTATE, reģ. Nr.40003323328
Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 20.
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts
Nr. 110, sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja kopš 2008.gada.

Darām jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi **Lauku iela 8, Limbaži, Limbažu novads**, tirgus vērtība novērtēšanas dienā 2025.gada 19.septembrī, noapaļojot, ir:

EUR 30 600 (trīsdesmit tūkstoši seši simti eiro)

*piespiedu pārdošanas vērtība ar realizācijas laiku līdz 12 mēnešiem:
EUR 21 400 (divdesmit viens tūkstotis četri simti eiro)*

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicos par sadarbību!

SIA "Arco Real Estate"

Vidzemes vērtēšanas nodaļas vadītāja,

nekustamā īpašuma vērtētāja **Ilze Apeine**, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110

Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu. PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".

Saturs

I Novērtējamā objekta novietojuma shēma.

Plūdu riska un plūdu draudu karte.

Novērtējamā objekta fotogrāfijas.

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

III Novērtējamā objekta vērtējums.

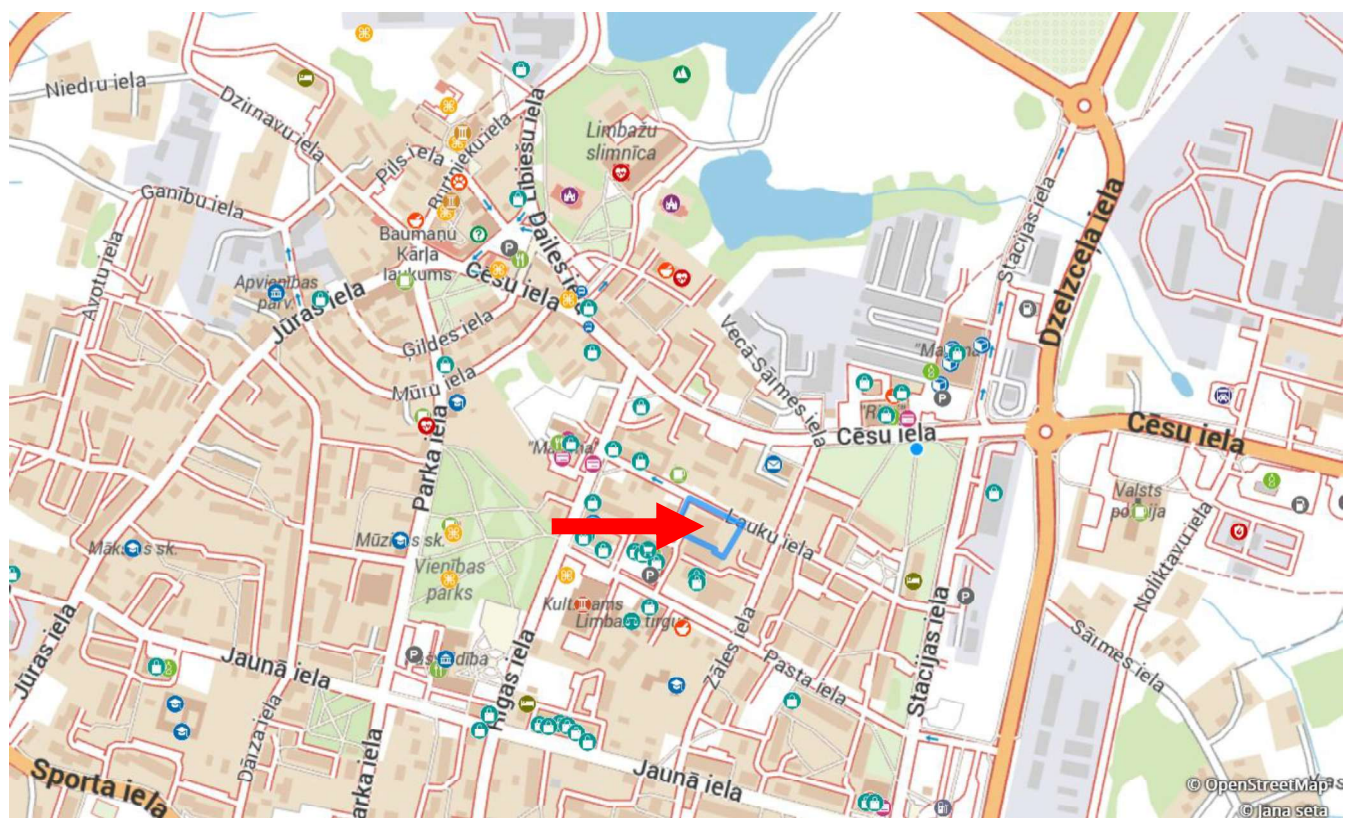
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.
2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.
4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.
5. Tirgus vērtības noteikšana.

IV Slēdziens.

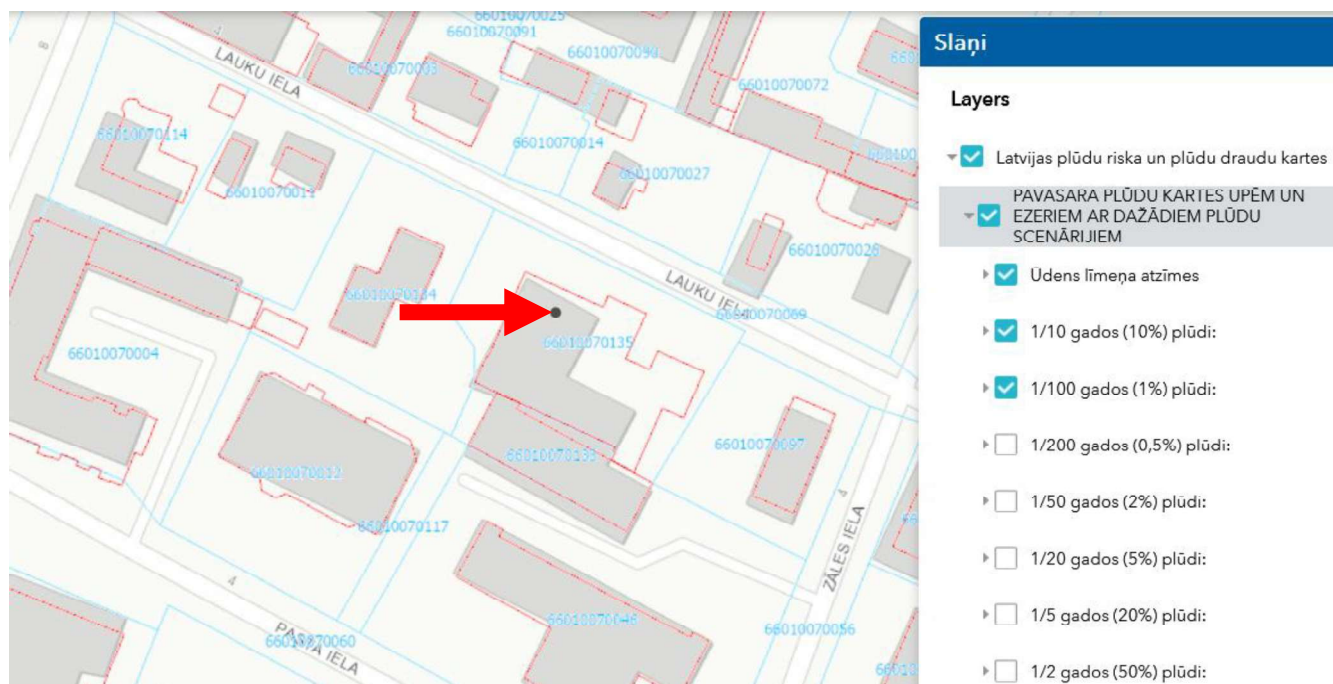
V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

VI Neatkarības apliecinājums.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma

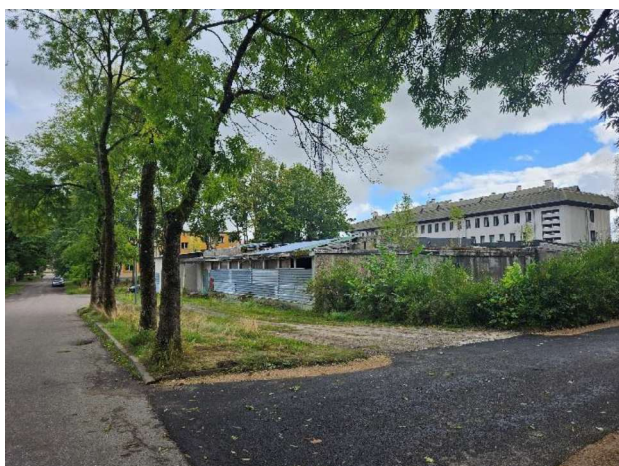


Plūdu riska un plūdu draudu karte



Saskaņā ar Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra Plūdu riska informācijas sistēmas datiem: applūšanas iespējas: plūdi reizi 10 gados - NAV applūšanas iespējas: plūdi reizi 100 gados - NAV.

Novērtējamā objekta fotogrāfijas 2025.gada 19.septembrī



2. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

2.1. Atrāšanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts atrodas Limbažu pilsētā pilsētas centrālajā daļā. Izvietots Lauku, Zāles, Rīgas un Pasta ielu kvartālā. Piebraukšana pa asfalta seguma Lauku ielu (vienvirziena iela). Tuvākajā apkārtnē sabiedriskie objekti (kafejnīca, veikali, tirgus) un dzīvojamās ēkas. Infrastruktūras objekti pieejami sasniedzamā attālumā.

2.2. Zemes gabala raksturojums



Zemes gabala raksturojums			
Zemes gabala kadastra apzīmējums	6601 007 0135		
Zemes gabala platība, kv.m.	2201		
t.sk. ielu sarkanās līnijās	Nav		
t.sk. apgrūtinājumu platības	- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0159 ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.0148 ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0240 ha - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.2201 ha - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 0.0014 ha		
Piebraukšana	Laba	no asfalta seguma pašvaldībai piederošas ielas	
Nožogojums	Nav	-	
Vārti	Nav		
Reljefs	Līdzens		
Zemes gabala grunts, gruntsūdens dziļums, m	nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni		
Konfigurācija		daudzstūris	
Labiekārtojums			
celiņi	Ir	Betona plāksnes	
zālājs	Ir	Nekopts	
koku krūmu apaugums	Nav		
laukumi	Ir	Betona plāksnes	
Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals apbūves uzturēšanai		
Atlautais izmantošanas veids	Centru apbūves teritorija		
Atrašanās aizsargājamās dabas teritorijās	Nav		
Apbūves esamība	Ir. Veikala ēka ļoti sliktā stāvoklī, nav izmantojama.		
Vides, sociālie, pārvaldības risku faktori (ESG)	Klimats un vide		
	Informācijas avoti	Ietekme uz TV	Veiktie pasākumi

Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 10 gados	Plūdu riska un plūdu draudu karte	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem, reizi 100 gados	Plūdu riska un plūdu draudu karte	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par stipru lietusgāzu izraisītiem plūdiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par vētras riskiem un to izraisītiem plūdiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par krasta erozijas riskiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par augsnes eroziju vai degradāciju	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par karstuma viļņu riskiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par ūdens stresa un sausuma ietekmi uz ūdensapgādi	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par smago nokrišņu (krusa, ledus sniegs) riskiem	nav datu	nav	teritorijā nav veikti speciāli pasākumi
Informācija par vides piesārņojumu	nav datu	nav	
Bīstamu objektu tuvums	nav datu	nav	
Dabas resursu karjeru tuvums	nav datu	nav	
Gaisa piesārņojums un citu piesārņojumu iespējamība	nav datu	nav	
Informācija par trokšņu piesārņojumu	nav datu	nav	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	nav	
Citi novērojami	nav	nav	
Investīciju nepieciešamība vides risku mazināšanai	nav	nav	

3. Novērtējamā objekta vērtējums

3.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. **Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā, kas saskaņā spēkā esošu ar Limbažu novada teritorijas plānojumu – centru apbūves teritorija (<https://www.limbazunovads.lv>)



Centru apbūves teritorijas (DZC)

Atļautā izmantošana - individuālo dzīvojamo māju apbūve Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve Trīs, četr un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve Komerccdarbības objektu apbūve Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve. Reliģisko organizāciju ēku apbūve Transporta līdzekļu garāžu apbūve Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas.

- 1) zemes gabala patreizējo izmantošanu (zemes gabals apbūves uzturēšanai)
- 2) atrašanās vietu (sabiedrisko un dzīvojamo objektu apbūve),

- 3) komunikācijas (nav, bet pieejamas pilsētas centrālās komunikācijas),
- 4) zemes gabala platību,
- 5) tirgus situāciju,

secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana ir zemes gabals komercdarbības objektu apbūvei.

3.2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums – visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Nekustama lieta – zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

- a) īpašuma tiesība – pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi,
- b) lietojuma tiesība – īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),
- c) Reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katrreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

Ienākumu pieeja (metode).

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai – 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. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi. Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$V = NOI/R$, kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā – sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauta sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās. Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietverto likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska „bezrisika” atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finansu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams korigēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas. Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Izmaksu pieeja (metode).

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml.,
- funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotas pieejas (metodes).

Salīdzināmo darījumu pieeja (metode) tiks pielietota jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek pielietota.

Ienākumu kapitalizācijas metode šajā vērtējumā netiek piemērota.

3.3. Nekustamo īpašumu tirgus raksturojums.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

No 2020.gada marta lielākajā daļā pasaules valstu, arī Latvijā, saistībā ar Covid-19 slimību, ieviesti dažādi ierobežojumi, tajā skaitā personu pašizolācija un karantīna, atcelta/ ierobežota kultūras un izklaides pasākumu norise, slēgta/ ierobežota tirdzniecības vietu darbība, kā arī slēgti/ ierobežoti starptautiskie pasažieru pārvadājumi, u.c. Tāpat daudzi uzņēmumi šajā laikā slēdz vai mazina savus ražošanas apjomus. Novērojams bezdarba līmeņa pieaugums. Šāda situācija ilgstošā laika periodā var atstāt būtisku ietekmi uz kopējo pasaules, kā arī Latvijas ekonomikas attīstību. Taču šobrīd nav iespējams prognozēt konkrētas izmaiņas, jo tās galvenokārt saistītas ar spēju ierobežot slimības izplatību.

Izvērtējot datus par laika periodu no ārkārtējās situācijas izsludināšanas Latvijā 2020.gada marta mēnesī, redzams, ka šajā periodā nav novērojama izteikta krīzes ietekme uz īpašumu cenām. Taču pircēji ir kļuvuši piesardzīgāki, rūpīgāk izvērtē pirkumu un savas iespējas nākotnē (attiecībā un darba vietu un ienākumiem). Savukārt bankas ir palielinājušas prasības attiecībā uz kredītu izsniegšanas nosacījumiem. Reģionos pandēmijas ietekmi būtiski neizjūt, joprojām lielākā daļa valsts iedzīvotāju, kuriem ir iespējas, saskaras ar atbilstoša piedāvājuma trūkumu.

Ražošanas un komerciāla rakstura apbūves zemju tirgus ir maz aktīvs segments Limbažu novadā. Pēdējā gada laikā reģistrēti 5 darījumi, kas ir mazāk kā periodā gadu iepriekš, kad tika reģistrēti 9 šādi darījumi. Dārgākais darījums reģistrēts Tūjā. Neapbūvēti zemes gabali pārdoti par 3-33 EUR/m².

3.4. Novērtējamā objekta vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) Laba atrašanās vieta;
- 2) Labas piekļūšanas iespējas (asfaltēti piebraucamie ceļi);
- 3) Pieejamas pilsētas centrālās komunikācijas.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) Maz aktīvs šādu nekustamo īpašumu tirgus reģionā;
- 2) Nav komunikāciju pieslēguma;
- 3) Uz zemes gabala esošā apbūve sliktā stāvoklī, nav izmantojama.

3.5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamais objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Vidzemē. Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati koriģēti atkarībā no atrašanās vietas, stāvokļa un fiziskajiem parametriem. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir labāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (-) zīmi, tādējādi samazinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir sliktāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (+) zīmi, tādējādi palielinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.

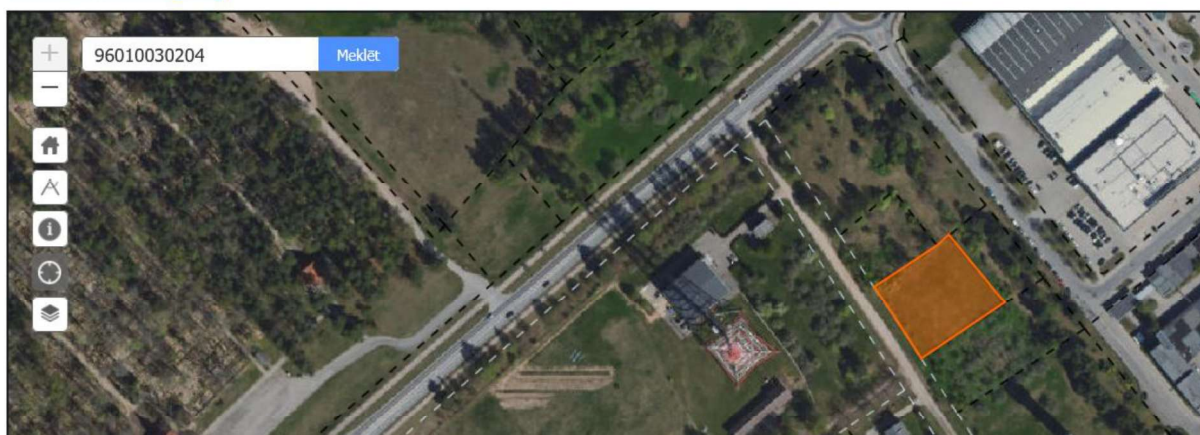
Novērtējamā objekta gadījumā galvenais vērtību veidojošais faktors ir zeme, apbūves esamība tiks iekļauta vērtībā ar vērtību paaugstinošu koeficientu.

1.salīdzināmais objekts

Rietekļa iela 3, Valmiera, Valmieras nov.								
Zeme			Komerccobjektiem			Lauksaimniecības zeme		
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei	
12/09/2024	1951016	96010030204	2 728	0.3	49 000	18	1/1	

Informācija Darījumi 1 Attēli Komentāri Karte

Jāņa Sēta Google LAD



2.salīdzināmais objekts

Dzirnavu iela 10, Limbaži, Limbažu nov.

Zeme | Sabiedriskajiem objektiem | Pārējās zemes platības

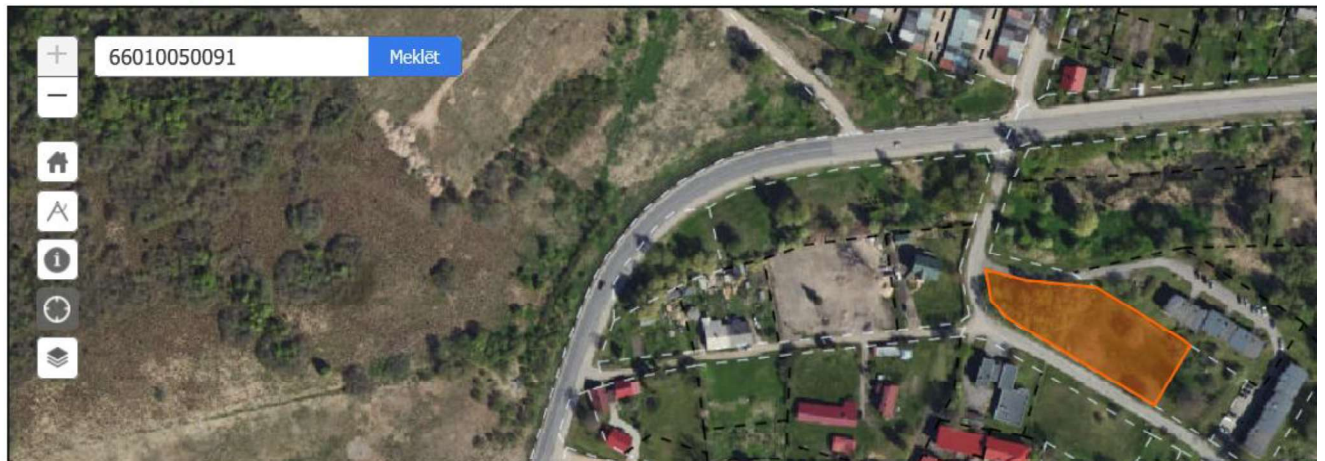
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei	
20/08/2024	1933987	66010050091	3 105	0.3	26 100	8	1/1	

Informācija Sludinājumi 9 Darījumi Attēli 7 Komentāri Karte

Jāņa Sēta

Google

LAD

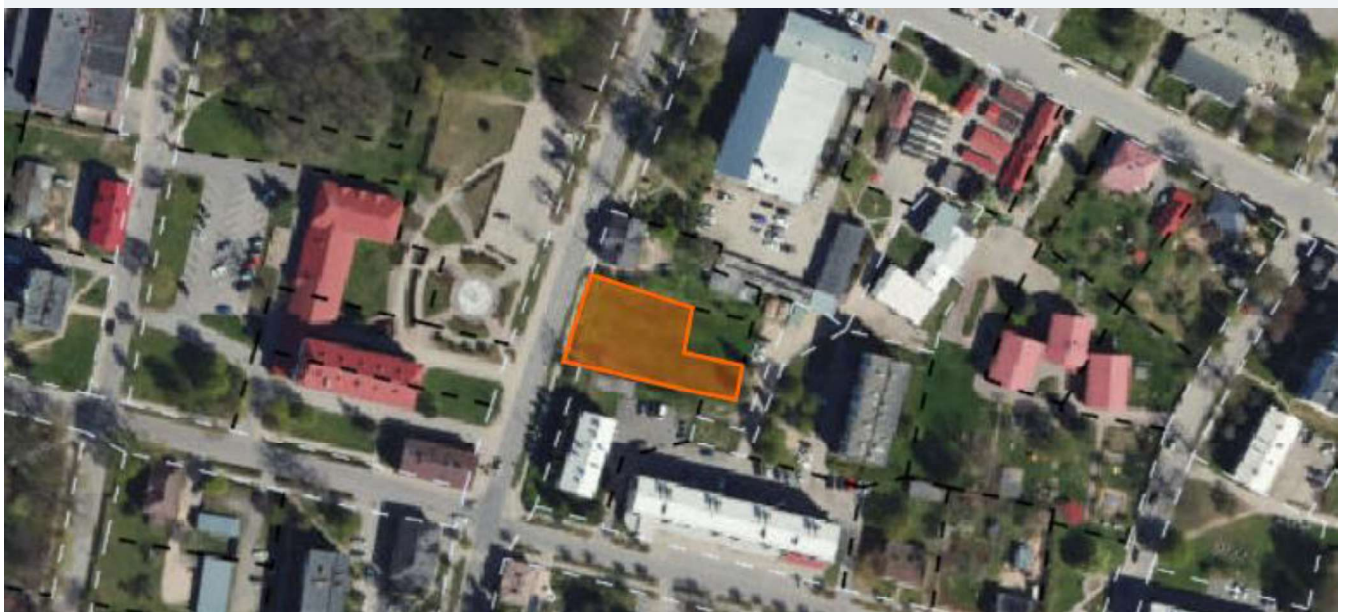


3.salīdzināmais objekts

Rīgas iela 11B, Limbaži, Limbažu nov.

Zeme | Komercoobjektiem | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei	
10/12/2024	2010851	66010070126	1 359	0.1	21 500	16	1/1	



Tirgus vērtības noteikšana

Salīdzināmais objekts	Novērtējamais objekts	Rietekļa iela 3, Valmiera		Dzirnavu iela 10, Limbaži		Rīgas iela 11B, Limbaži	
Darījuma laiks		09.2024.		08.2024.		12.2024.	
Kadastra numurs		96010030204		66010050091		66010120151	
Darījuma cena, EUR		49000		26100		21500	
Vienības cena, EUR/kv.m.		17.96		8.41		15.82	
Zemes gabala platība, kv.m	2201	2728		3105		1359	
Apbūves esamība	ir	nav		nav		nav	
Inženierkomunikācijas	pieejamas pilsētas centrālās	nav		pieejamas pilsētas centrālās		pieejamas pilsētas centrālās	
Atļautā izmantošana	komerciāla apbūve	komerciāla apbūve		sabiedriskiem objektiem		komerciāla apbūve	
Piebraukšana	laba	laba		laba		laba	
Darījuma cenas korekcijas faktori, EUR		%	EUR	%	EUR	%	EUR
Cena, EUR			49000		26100		21500
Īpašuma tiesības		0%	49000	0%	26100	0%	21500
Finansējuma apstākļi		0%	49000	0%	26100	0%	21500
Darījuma apstākļi		0%	49000	0%	26100	0%	21500
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	49000	0%	26100	0%	21500
Darījuma veikšanas laiks		0%	49000	0%	26100	0%	21500
Koriģētā darījuma cena, EUR		49000		26100		21500	
Vienības cena, EUR/kv.m.		17.96		8.41		15.82	
Objekta atrašanās vietas faktors		-35%	-6.29	5%	0.42	-10%	-1.58
Novietojums, infrastruktūra		-35%		5%		-10%	
Novietojums kvartālā		0%		0%		0%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%	
Dabas faktors		0%		0%		0%	
Zemes gabala platības faktors		0%	0.00	5%	0.42	-5%	-0.79
Piebraucamo ceļu faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Inženierkomunikāciju līmenis, pieejamība		3%	0.54	0%	0.00	0%	0.00
Izmantošanas iespējas		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apbūves ietekmes faktors		20%	3.59	20%	1.68	20%	3.16
Apgrūtinājumu faktors		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Teritorijas stāvoklis		-5%	-0.90	0%	0.00	-5%	-0.79
Kopējā korekcija		-17%	-3.05	30%	2.52	0%	0.00
Koriģētā vienības vērtība, EUR	13.89		14.91		10.93		15.82
Objekta tirgus vērtība, EUR		30 562					

4. Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta nekustamā īpašuma ar adresi **Lauku iela 8, Limbaži, Limbažu novads** tirgus vērtība vērtēšanas brīdī, tas ir, 2025. gada 19.septembrī, noapaļojot ir:

EUR 30 600 (trīsdesmit tūkstoši seši simti eiro)

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 110

5. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citām vajadzībām bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, tajā skaitā īres un nomas līgumiem, finansiālām saistībām, kas varētu mazināt īpašuma vērtību.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie un pieņemtie skaitļi tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem un vērtētājs pieņemto skaitļu lielumus ir noteicis pēc savām vislabākajām iespējām.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No vērtētāja netiek prasīts noteikt nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas.
- Tirgus vērtība noteikta pie nekustamā īpašuma tirgus šodienas situācijas un uz vērtēšanas brīdi pastāvošajām celtniecības izmaksām.

Šis novērtējuma atskaite sastādīts vienā eksemplārā uz 17 lapaspusēm ar pielikumiem un parakstīta ar elektronisko parakstu.

Vērtējuma atskaitē ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- 1) Kompetences sertifikāts Nr. 20,
- 2) LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 110
- 3) Īpašuma tiesības apliecinājoši dokumenti,
- 4) Izdruka no VZD Kadastra reģistra.

6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Ilze Apeine

Pielikumi