

2025.gada 17.martā

Atzinums par ¼ domājamās daļas no neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.10**, kas atrodas **Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050**, piespiedu pārdošanas vērtību

Oskars Muižnieks

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši MOHAMMAD NABI KHALILI piederošas 1/4 domājamās daļas no neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.10**, ar kadastra numuru 0100 919 4099, kas atrodas **Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.5280 10, pie neapdzīvojamo telpu īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kad.apz.0100 002 0024): 1606/29074. Neapdzīvojamās telpas **Nr.10**, kas atrodas **Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050**, ir jauniešu tūrisma mītne ar kopējo platību 148,5 m², kas izvietota pirmskara projekta 7-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā Rīgas pilsētas Centra apkaimē, Vecrīgā. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minēto neapdzīvojamo telpu tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas..

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Ievērojot vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas laika (6 mēneši) ietekme dod tirgus vērtības samazinājumu par 30 %.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka ¼ domājamās daļas no neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.10**, kas atrodas **Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050**, 2025.gada 11.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

30 000 (trīsdesmit tūkstoši) eiro.

*** - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī), ja telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu
Marks Tarvids,
Valdes loceklis

SATURS

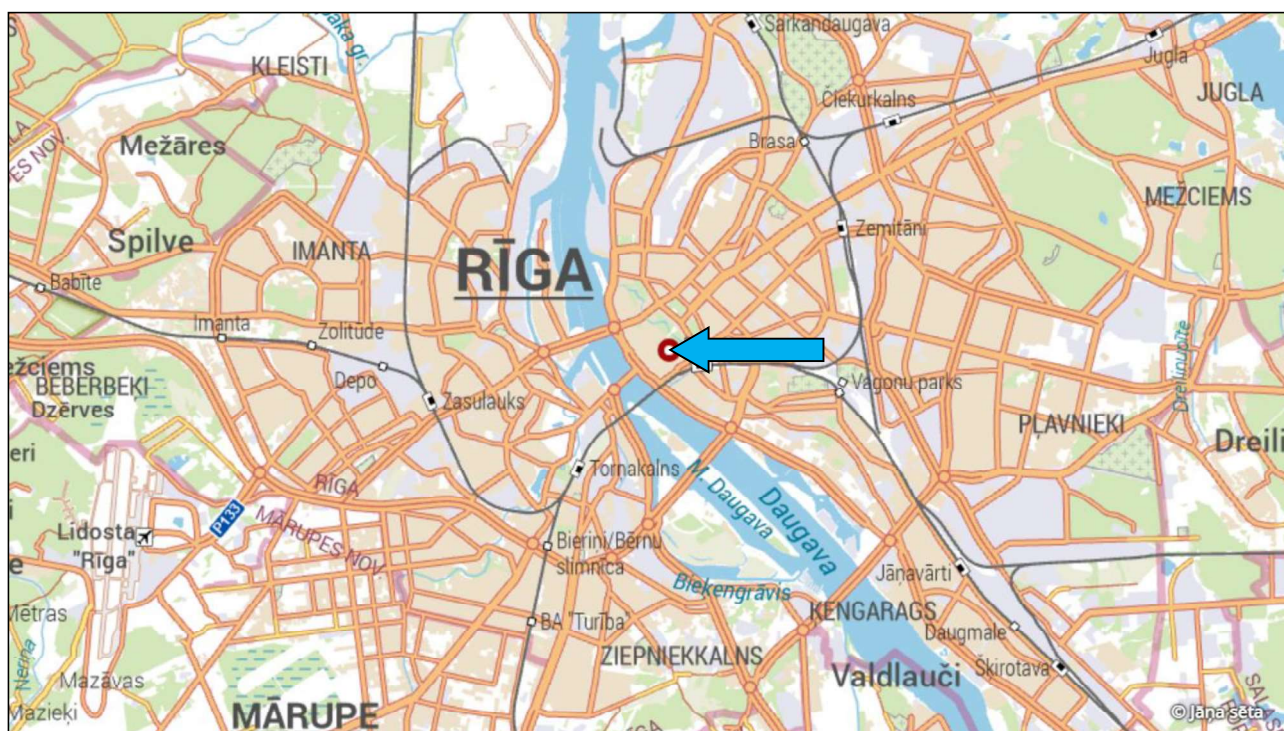
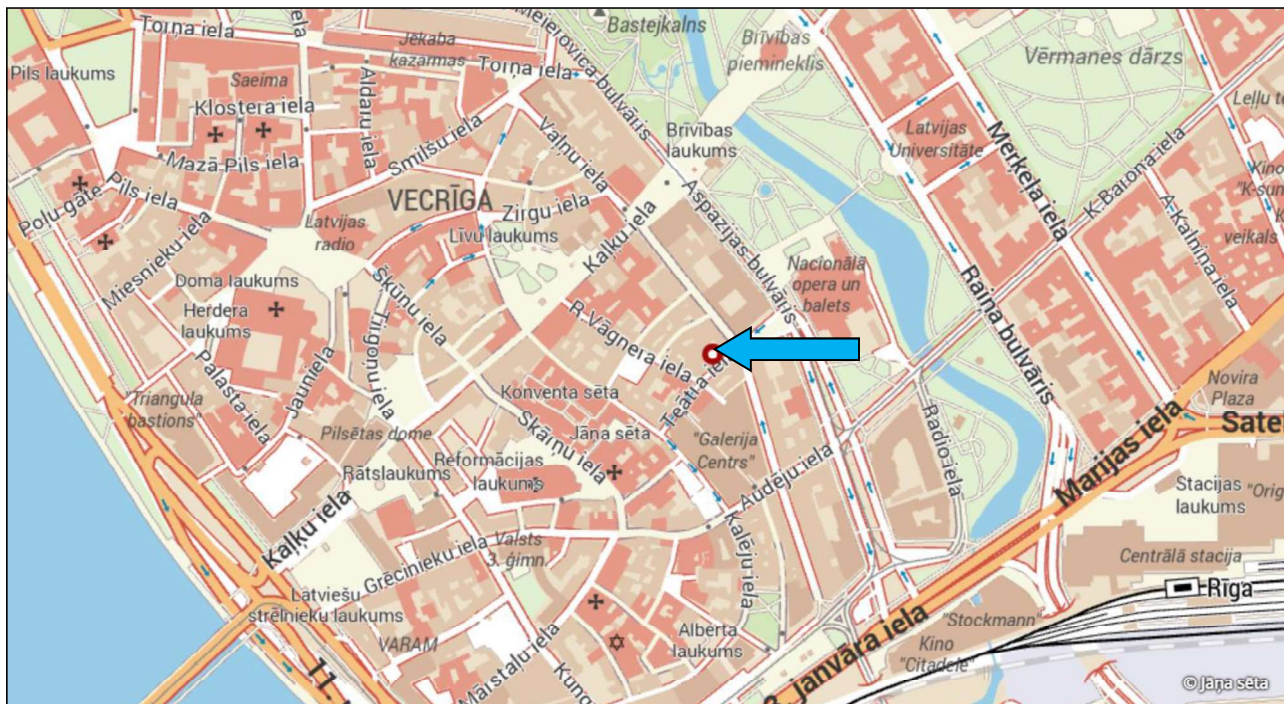
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Labākais izmantošanas veids
 - 1.10 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Telpu novietojums ēkā
 - 4.4 Telpu vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu metodi
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot ieņēmumu pieeju.
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	¼ domājamā daļa no neapdzīvojamās telpas Nr.10 , kas atrodas Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050 .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Oskars Muižnieks
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 11.martā
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā telpu īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: MOHAMMAD NABI KHALILI - ¼ domājamā daļa (vērtējamā daļa) RONALDS GULAMI - ½ domājamā daļa ABDUL REZA KHALILI - ¼ domājamā daļa
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	¼ domājamā daļa no neapdzīvojamās telpas, kas izvietota pirmskara projekta daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 148,5 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Jauniešu tūrisma mītne, biroja telpas.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Optimāla plānojuma un platības jauniešu tūrisma mītne, biroja telpas.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. Datorizdruka no www.kadastrs.lv datiem.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nostiprināta hipotēka; - nomas līgumi; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

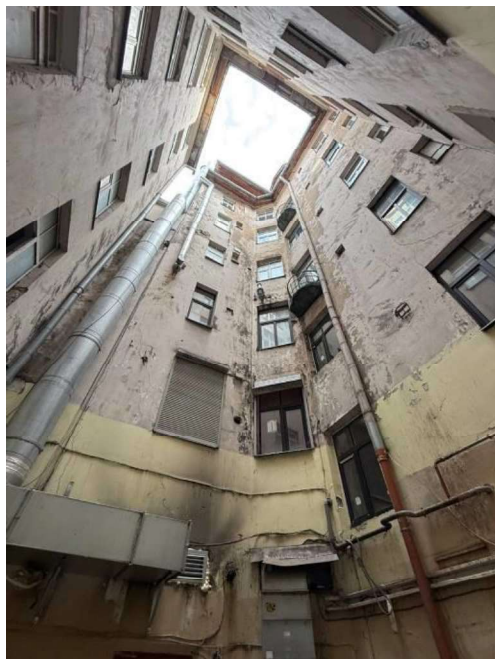
<https://balticmaps.eu/lv/c>



3.FOTOATTĒLI

Ēka kad.apz.01000020024001, kurā atrodas vērtēšanas objekts





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rīgas pilsētas Centra apkaimē.

Līdz Rīgas pilsētas centrālajai stacijai ir aptuveni 800 m jeb 15 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaju maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Aspazijas bulvāra.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Teātra ielai. Apkārtnē veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara laikā, Staļina laikā, 60.-90.-tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, bērnudārzs, sadzīves pakalpojumi, kā arī pārtikas un rūpniecības preču veikali, apsargātas automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst pirmskara projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1900.gads, ēkai atjaunota fasāde un pieņemta ekspluatācijā – 2005.gadā.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Ēkā ir lifts. Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas **7-stāvu ēkas 3.stāvā**.

Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Tā kā vērtētajam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.

Telpu kopējā platība ir 148,5 m². Telpu augstums ir 3,05 m.

Neapdzīvojamo telpu plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem.

- ieeja neapdzīvojamās telpās kāpņu telpas
- jauniešu tūrisma mītnē izvietotas šādas telpas: divas mītnes guļamistabas, četras palīgtelpas, atpūtas telpas, dušas telpa, divas priekštelpas, tualete, halle.

Telpu eksplikācija

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Mitnes guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	40.8	-
2	Mitnes guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	16.1	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	9.0	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	3.9	-
5	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	29.1	-
6	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	4.5	-
7	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	3.4	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	3.7	-
9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	4.1	-
10	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	2.9	-
11	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	2.8	-
12	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.05	-	-	28.2	-

4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu un ieņēmumu kapitalizācijas pieejas, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kā arī telpu nomas maksām.

Izmaksu pieeja netika pielietota tādēļ, jo vērtējamais īpašums ir ēkas daļa.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;

- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir jauniešu tūrisma mītne, biroja telpas.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu mājokli nebūt nav zudusi. To uzskatāmi parāda šī gada pārdošanas rādītāji – iedzīvotājiem joprojām ir liela interese par energoefektīviem un funkcionāliem mājokļiem lokācijās ar pieejamu un sakārtotu infrastruktūru un zaļu apkaimi. Tāpat, novērtējot ilgtspējīgas būvniecības priekšrocības funkcionāla telpu plānojuma un kontrolējama, paredzama komunālo maksājumu veidā, pie mums arvien biežāk vēršas klienti, kas vēlas pārcelties ne tikai no pirmskara un padomju laiku dzīvojamā fonda, bet arī no 2000. gadu sākumā celtajiem projektiem.

Euribor procentu likmes krītas, starpbanku kredītu procentu likmes jeb Euribor pieaugums pavisam noteikti ir viens no būtiskākajiem faktoriem, kas pēdējo divu gadu laikā ietekmējis jauno mājokļu tirgus aktivitāti. Vienlaikus palielinājies laiks lēmuma par dzīvokļa iegādi pieņemšanai, ko galvenokārt ietekmē cilvēku bažas un neskaidrība par savu spēju nodrošināt ikmēneša saistības par iecerēto mājokli ilgtermiņā.

Nekustamā īpašuma tirgus attīstību ietekmē daudz faktoru, īpaši ekonomiskā situācija valstī, kas nosaka pieprasījumu, balstoties uz iedzīvotāju maksātspēju, nodarbinātību, algu līmeni un citiem faktoriem. Ja piepildīsies aktuālās prognozes un Euribor likme 2024.gadā pakāpeniski samazināsies, nekustamā īpašuma

nozārē sagaidāms pircēju intereses pieaugums. To varētu veicināt arī šī gada pozitīvās prognozes par darba algu reālo pieaugumu – šobrīd tiek lēsts pieaugums aptuveni 7-9 % robežās, tādējādi pieaugs arī iedzīvotāju pirkspēja. Iedzīvotāju aktivitāte reizē ar šogad pazemināto inflāciju var rezultēties ar mājokļu cenu pieaugumu.

Tomēr vēl nesenā tirgus dalībnieku pārliecība par to, ka EURIBOR neatgriezīsies nulles līmenī, lēnām sāk izgaist. Iemesls tam ir bažas par stagnējošo eirozonu un arvien dziļāk recesijā grimstošo Vācijas ekonomiku.

Šobrīd ECB bāzes procentlikme ir nedaudz virs 3 %, un ir skaidrs, ka tas nav zemākais punkts. Tirgū atkal parādās sacensība par to, kurš piedāvās agresīvākas ECB procentlikmju samazinājuma prognozes. Tirgus uzskata, ka ECB 2024. gada beigās un 2025. gadā tās ievērojami samazinās. Piemēram, prognozes liecina, ka 3 mēnešu EURIBOR likme, kas ir 3,2 %, šī gada decembrī samazināsies līdz 2,92 %, martā – līdz 2,45 %, jūnijā – līdz 2,17 %, un 2025. gada decembrī – līdz 1,98 %, kas šī brīža prognozēs ir zemākais punkts.

Centrālās bankas, tostarp ECB, joprojām labi atceras monetārās politikas eksperimentus pandēmijas laikā, kas izraisīja globālu inflācijas šoku pēc pandēmijas beigām. ECB būs ļoti piesardzīga procentlikmju samazināšanā, un liela daļa ECB valdes locekļu noteikti neatbalstīs nulles procentu likmju ideju, pat ja inflācijas un ekonomikas rādītāji liecinās par nepieciešamību turpināt samazināt procentu likmes. Ir pietiekami reāli, ka bāzes procentlikmes eirozonā tiks samazinātas līdz 2 %, bet robeža zem 2 % ir maz ticama jeb praktiski nereāla: ECB baidīsies no līdzīgas situācijas, kas varētu izraisīt otro inflācijas vilni eirozonā.

Runājot par likmju perspektīvām 2025. gadā, jāizdala divi būtiski elementi. Pirmais – ASV ekonomikas izaugsme. Tā, iespējams, palēnināsies, bet tādējādi bāzes procentu likmes ASV nedaudz samazināsies. Vienlaikus gan jāsaprot, ka Federālā rezervju sistēma (FRS) nebūs noskaņota agresīvi samazināt likmes, un tās saglabāsies salīdzinoši augstas.

Jauno mājokļu cenas būtiski nepalielinās. Vērtējot esošo tirgu un situāciju ar būvmateriālu un darbaspēka izmaksām, teiktu, ka tuvākajā laikā nav sagaidāms būtisks cenu pieaugums jaunajiem mājokļiem. Tas galvenokārt ir tādēļ, ka visi attīstītāji, kas jau ir uzsākuši būvniecību, dara to par izmaksām, par kādām jau ir noslēgti līgumi ar apakšuzņēmumiem, būvmateriālu ražotājiem un energoresursu piegādātājiem. Tāpēc būvniecības procesā šīm izmaksām un līdz ar to arī topošo mājokļu cenām nevajadzētu būtiski mainīties un pieaugt. Jā, zinu, ka daudzi gaida brīdi, kad jauno mājokļu cenas, gluži pretēji, pazemināsies, taču, izņemot īstermiņa akcijas un piedāvājumus, kopumā cenu kritumu tirgū neprognozēju. Arī par spīti tam, ka ir kritušās atsevišķu būvmateriālu izmaksas.

Galvenais priekšnoteikums cenu kritumam būtu darbaspēka izmaksu pazemināšanās un jauno mājokļu pārprodukcija, taču tirgū pašlaik nav novērojams ne viens, ne otrs. Tieši pretēji – būvniecības nozarei tuvākajā nākotnē būs jātiek galā ar lielo valsts pasūtījumu, piemēram, jau uzsāktā Rail Baltica, Dinvidu tilta 4. kārtu un tamlīdzīgiem projektiem un ar to saistītajiem objektiem – tiltiem, pārvadiem, uzbūrumiem, trasēm utt., turklāt gan Rīgā, gan arī citās pašvaldībās, kuras šis projekts skar. Līdz ar to sagaidāms, ka viss darbaspēka resurss aizies tur, kas nozīmē, ka darbaspēka izmaksas tikai kāps.

Taču arī šeit lielu pieprasījuma pieaugumu neprognozē, jo pirmskara un tipveida dzīvojamais fonds to bēdīgā tehniskā stāvokļa dēļ tomēr prasa dārgu uzturēšanu, atsevišķos gadījumos arī zemes izpirkšanu, izbeidzot dalīto īpašumu, un lielas izmaksas ilgtermiņā. Katrā ziņā, saplusojojot visus saskaitāmos, teiktu, ka šobrīd jauno mājokļu tirgus iegājis stabilizācijas fāzē, kas vienlaikus ir signāls pircējiem – nostabilizējušās arī cenas.

Nerimstošā interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Latvijā izaugusi jauna pircēju paaudze, kurus sērijveida dzīvokļi neinteresē — viņi dod priekšroku dzīvokļiem jaunajos projektos vai nelielām privātmājām Rīgas tuvumā. Jauni projekti pašlaik tiek uzsākti ārkārtīgi piesardzīgi. Ja iedzīvotāju pirk spēja nav liela, arī piedāvājums, visticamāk, kritīsies. Iemesls tam ir augstās būvniecības izmaksas. Ja pēc iepriekšējās krīzes būvmateriāli strauji kļuva lētāki un strādnieki bija ar mieru to pašu darba apjomu veikt par vairākas reizes zemāku samaksu, šobrīd nav pamata ko tādu gaidīt. Latvijai jābūvē Rail Baltic, jāsilina vecās mājas no ES fondu naudas un jāremontē tilti par publiskā sektora investīcijām. Tāpat arī būvmateriālu ražotājiem līgumi par energoresursu piegādi ir noslēgti par noteiktām cenām, un, pat energoresursu cenām samazinoties, kā to varam novērot pašreiz, nav pamata cerēt uz ātru būvmateriālu cenu kritumu.

Savukārt otrreizējo tirgu ietekmēs piedāvājuma un pieprasījuma balanss. Kā rāda mūsu novērojumi, ja vien ir tāda iespēja, patērētājs izvēlas jauno projektu, un arī bankas mudina izvēlēties mājokli jaunajos projektos, kam pieejami labāki finansējuma nosacījumi – izdevīgāka procentu likme un garāks atmaksas termiņš.

Rīgas reģionā tika pabeigti divi nozīmīgi industriālie objekti – Ulmaņa Parks II un Rumbulas loģistikas parka 2.kārtas otrā daļa, nododot ekspluatācijā vairāk nekā 33 000 kvadrātmetru jaunas noliktavu platības. Attīstītājs SIA “Hepsor” pabeidza U30 biroju kompleksa projekta, kura platība pārsniedz 3700 kvadrātmetrus, aktīvo būvniecības posmu. 3. ceturksnī tika uzsākti tikai viena jauna projekta – Mežlīdes biroju /noliktavu kompleksa otrās kārtas būvdarbi.

Nemot vērā nestabilo ģeopolitisko situāciju, attīstītāji vilcinās uzsākt liela mēroga attīstību. Industriālos īpašumus ietekmē pieaugošās enerģijas izmaksas, turklāt iespējas samazināt patēriņu ir ierobežotas. Jauni industriālie parki investē izmaksu ziņā efektīvākos apkures risinājumos, savukārt esošie industriālie objekti pāriet no dabasgāzes uz sašķidrinātās gāzes apkures sistēmām, lai nodrošinātu darbības nepārtrauktību un zemākas apkures izmaksas ziemā. Zemais jauno, energoefektīvo telpu piedāvājums ir izraisījis ievērojamu kopējā brīvo telpu īpatsvara samazināšanos no 1,6% līdz 0,8%, kā rezultātā industriālo telpu nomas likmes ir paaugstinājušās līdz visu laiku augstākajam līmenim no 5,0 līdz 5,2 EUR par kvadrātmetru. Augsta nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Tai pašā laikā līdz Ekonomiskās situācijas stabilizācijai lielākā vai mazākā mērā pasliktināsies īpašumu likviditāte, un parādīsies darījumi zem tirgus vērtības, jo daļa pārdevēju, kuriem apstākļi vai bailes no neskaidrības spiedīs realizēt savus īpašumus ātrāk, dos cenu atlaides.

Pieprasījums pēc komerciāla rakstura telpām tirdzniecības vai salona telpām pilsētas centra aktīvākajās vietās, kopš pandēmijas sākuma nedzīvojamo telpu interese par iegādi ir samērā maza nenoteiktības dēļ.

Potenciālie pircēji rūpīgi izvērtē savas iespējas un vajadzības pēc biroja telpām, iegādei izskata variantus par zemām cenām. Atkarīgs arī no nozares kurās tie darbojas.

Nomas maksas par telpām ar mazām un vidējām platībām, kas atrodas tālāk no centra, ir no 4 līdz 10 eiro par vienu kvadrātmētru, par lielākām platībām 2 līdz 6 eiro par kvadrātmētru. Pieaug nomas maksu starpība aktīvā centra daļā starp „garajām” ielām un šķērsielām. Šī tendence vērojama arī veco nomas līgumu pārjaunošanas gadījumos. Potenciālie nomnieki izvairās no pagrabu telpu un palīgtelpu nomas, kas bieži tiek piedāvātas papildus ielas līmeņa komerciāla rakstura telpām.

Nomnieki pievērš uzmanību ēkas kopējam stāvoklim. Ja namīpašnieks ir veicis fasādes vai ēkas rekonstrukciju, tiek prasīta arī augstāka nomas maksa, lai atpelnītu izdevumus. Viegļāk ir iznomāt telpas, kur ēku fasādes remontdarbi jau ir pabeigti. Nomas maksu ietekmē arī īpašnieka statuss. Sakarā ar to, ka automašīnu novietošana centrā ir problemātiska, ir vieglāk iznomāt veikalus un birojus, kuru tuvumā ir autostāvvietas.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcijas nesaskatoties uz situāciju Valstī joprojām nāk, no austrumu kaimiņiem ievērojami mazāk, bet nāk arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem. Biznesam nepieciešamo objektu piedāvājuma cenas arī ir visai reālas, atbilstošas komersantu maksātspējai, bet pie nosacījuma, ka uzņēmējs ir pārliecināts par sava biznesa nākotni.

Rīgas centrā uz ielām ar nelielām gājēju plūsmām salīdzinājumā ar ielām, kur ir intensīvas gājēju plūsmas, novērojama nomnieku maiņa, jo īpašnieki vēlas lielākus ieņēmumus.

Vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu kopējās platības 1m² tirgus cena Rīgā Vecrīgas. “Klusā centra” apkaimē ir robežās no 1300 EUR/m² līdz 1800 EUR/m², kas, galvenokārt, ir atkarīgs no platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un līdz ar to, plānojuma, tehniskā stāvokļa. Vērtēšanas objektam līdzīgu biroja telpu labā stāvoklī kopējās platības 1m² nomas maksas svārstās no 9 EUR/m² līdz 13 EUR/m².

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2025.gadā sagaidāms neliels pieaugums. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu stabilizācija, kam 2-5 gadu laikā varētu sekot pakāpeniska ekonomikas atveseļošanās un izaugsme.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. ēkas novietojums pilsētas rajonā ...	X		
2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	X		
3. ēkas arhitektoniskais veidols ...	X		
4. telpu izvietojums ēkā ...	X		
5. telpu tehniskais stāvoklis ...		X	
6. telpu lielums ...	X		
7. telpu plānojums ...	X		
8. koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu un ieņēmumu kapitalizācijas pieejas.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Rīgas pilsētas rajonā un Rīgas pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Neapdzīvojamo telpu īpašuma Skolas iela 4 - 2, Rīga (Centrs) sastāvs: telpas ar kopējo platību 108,1 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Neapdzīvojamās telpas izvietotas 2005.gadā renovētas pirmskara laika 7-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1. stāvā. Telpas ir labā tehniskā stāvoklī, tiek izmantotas kā birojs. Īpašums pārdots 2022.gada augustā, pārdošanas cena bija 165 000 EUR jeb 1528 EUR/m².

Objekts Nr.2. Neapdzīvojamo telpu īpašuma Elizabetes iela 8 - 6, Rīga (Centrs) sastāvs: telpas ar kopējo platību 195,2 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Neapdzīvojamās telpas izvietotas pirmskara laika 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3. stāvā (2005.gadā renovēta fasāde). Telpas ir labā tehniskā stāvoklī, tiek izmantotas kā pirmskolas izglītības iestāde. Īpašums pārdots 2024.gada martā, pārdošanas cena bija 300 000 EUR jeb 1537 EUR/m².

Objekts Nr.3. Neapdzīvojamo telpu īpašuma Vecpilsētas iela 17 - 1A, Rīga (Vecpilsēta) sastāvs: telpas ar kopējo platību 138,9 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Neapdzīvojamās telpas izvietotas

pirmskara laika 7-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1. stāvā. Telpas ir labā tehniskā stāvoklī, tiek izmantotas kā birojs. Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena bija 208 000 EUR jeb 1497 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	165 000		300 000		208 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada augusts	1,00	2024.gada marts	1,00	2023.gada novembris	1,00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	165 000		300 000		208 000	
Telpu kopējā platība, m²	108,10		195,20		138,90	
Telpu kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR	1 526,36		1 536,89		1 497,48	
1. ēkas novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Līdzīgs	1,00
3. ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05
4. telpu izvietojums ēkā ...	Labāks	0,97	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,97
5. telpu tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,90	Labāks	0,90	Labāks	0,90
6. telpu lielums ...	Mazāks	0,95	Lielāks	1,05	Līdzīgs	1,00
7. telpu plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Papildus uzlabojumi, piem., autostāvvietā ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-18%	Kopējā korekcija	-8%	Kopējā korekcija	-8%
Telpu kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1251,62		1383,20		1377,68	

Telpu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	1337,5
Vērtējamās telpas	148,50
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	198 600

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot ieņēmumu kapitalizācijas pieeju

Ieņēmumu kapitalizācijas pieeja nosaka nekustamā īpašuma pašreizējo vērtību, balstoties uz nākotnes peļņu, ko šis nekustamais īpašums varētu gūt, izmantojot to vislabākajā veidā.

Ieņēmumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu atrēķināšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu iznomājot. Tas ļauj vērtētājiem noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kapitalizējot viena gada gaidāmo peļņu ar brīvā tirgus piedāvāto kapitalizācijas likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no nomas tirgus pozīcijām. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz vidējiem ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālu papildus investīciju apjomu.

Lai noteiktu potenciālos ieņēmumus no nomas maksām, vērtētāji analizēja nomas maksu līmeni līdzīgos objektos. Informācija par šādām nomas maksām iegūta no publiski pieejamiem portāliem internetā, no firmām, kas aktīvi darbojas telpu nomas tirgū (SIA Rent-in-Riga, SIA Latio, SIA NiraFonds u.c.), kā arī informācija no komercobjektiem, kas tika vērtēti SIA Interbaltija.

Vērtēšanas objektam līdzīgu neapdzīvojamo telpu, kopējās platības 1m² nomas maksas, atkarībā no novietojuma un platības, svārstās no 9 EUR/m² līdz 13 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma apkārtnē ir sekojoši nomas piedāvājumi:

- Neapdzīvojamās telpas ēkas 6.stāva telpas Kaļķu ielā 15, Rīgā, telpas ir labā stāvoklī, 2024.gada decembrī tika piedāvātas biroja telpas 248 m² par nomas maksu 12 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi;
- Neapdzīvojamās telpas ēkas 6.stāva telpas Zīgfrīda Annas Meierovica bulvāris 4, Rīgā, telpas ir labā stāvoklī, 2025.gada februārī tika piedāvātas biroja telpas 239 m² par nomas maksu 13 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi;
- Neapdzīvojamās telpas ēkas 6.stāva telpas Valņu iela 3, Rīgā, telpas ir labā stāvoklī, 2024.gada novembrī tika piedāvātas biroja telpas 147 m² par nomas maksu 13 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi;

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un nomas vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta nomas maksa mēnesī, EUR	2 970		3 100		1 880	
Darījuma / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Darījuma / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Piedāvājums	0,90	Piedāvājums	0,90	Piedāvājums	0,90
B. ... darījuma / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada decembris	1,00	2025.gada februāris	1,00	2024.gada novembris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā nomas maksa, EUR	2 673		2 790		1 692	
Telpu kopējā platība, m²	248,00		239,00		147,00	
Telpu kopējās platības 1 m² nosacītā nomas maksa, EUR	10,78		11,67		11,51	
1. ēkas novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. telpu izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. telpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts labs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. telpu lielums ...	Lielāks	1,10	Lielāks	1,10	Līdzīgs	1,00
7. telpu plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Papildus uzlabojumi, piem., autostāvvietā ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	10%	Kopējā korekcija	10%	Kopējā korekcija	0%
Telpu kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā nomas maksa, EUR	11,86		12,84		11,51	

Telpu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā nomas maksa noapaļoti, EUR	12,1
Vērtējamās telpas	148,50
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā nomas maksa noapaļoti, EUR	1 800

Ieņēmumu aprēķina tabula:

	Platība, m ²	Nomas maksa mēnesī, EUR/m ²	Noslogojuma koeficients	Ieņēmumi gadā, EUR
Jauniešu tūrisma mītne	148,50	11,40	0,85	17 268
Kopā				17 268

Iznomātāja izdevumi:

Izdevumu posteņi	Izdevumu bāze, EUR	Izdevumi, % / EUR	Izdevumu summa, EUR
Objekta apdrošināšana (0,1% no īpašuma aptuvenās atjaunošanas vērtības tiek pieņemts 1500 EUR/m ²)	222 750	0,10%	223
Nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% no fiskālās kadastrālās vērtības)	114 100	1,50%	1 712
Objekta neparedzētie izdevumi (pieņemti 5% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	17 268	5,00%	863
Kopā			2 798

Tiešās kapitalizācijas pamatā ir pieņēmums, ka apskatāmais nekustamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem, t.i., tiek aprēķināts īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi ir tikpat lieli, kā ieņēmumi (tīrie ieņēmumi) no īpašuma izmantošanas. Iepriekš ir analizēti ienākumus ietekmējošie faktori, piemēram, nomas maksu lielumi, telpu noslogojums utt.

Veicot ekspertu aptauju, vērtētāji noskaidroja, ka šodienas tirgus apstākļos līdzīgiem nekustamiem īpašumiem potenciālie pircēji orientējas uz 6-8% atdevi. Par to liecina arī darījumi ar telpu īpašumu objektiem, kas ir minēti salīdzināmo darījumu pieejā.

Vērtēšanas Objektam nomas maksa ir nedaudz zem tirgus cenām, tai ir potenciāls pieaugt.

Analizējot salīdzināmo darījumu pieejas pārdevumus vērtētājs secināja, ka tie ir notikuši pie likmes 5-7%

Ievērojot augstāk minētos apsvērumus un vērtējamā nekustamā īpašuma tipu, tā stāvokli nekustamo īpašumu tirgū, kapitalizācijas likmi vērtētāji pieņem ne mazāku par 6%.

Tirgus vērtības aprēķins:

Ieņēmumi, EUR	17 268
Izdevumi, EUR	2 798
Tīrie ieņēmumi, EUR	14 470
Kapitalizācijas likme, %	6,0
Kapitalizācijas piemērošanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība (pieņemot, ka telpas ir labā tehniskā stāvoklī) vērtēšanas datumā noapaļoti, EUR	241 000
Telpu remontdarbu izmaksas tiek pieņemtas 300 EUR/m²	44 600
Kapitalizācijas piemērošanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība vērtēšanas datumā noapaļoti, EUR	196 400

5.5.3. Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

Nemot vērā vērtēšanas objekta raksturu un pašreizējo tirgus situāciju, vērtētāji secināja, ka abas aprēķinu pieejas objektīvi atspoguļo vērtēšanas objekta tirgus vērtību, tādēļ abām aprēķinu pieejām tiek likts vienāds svara koeficients.

Aprēķina pieeja	Iegūtā tirgus vērtība	Svara koeficients	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu pieeja	202 000	0,5	101 000
Ienākumu pieeja	196 400	0,5	98 200

Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	199 000
Aprēķinātā patiesā vērtība (1/4 domājamā daļa), EUR	49 750

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Novērtējamā īpašuma 1/4 domājamās daļas patiesā vērtība ir aprēķināta kā matemātiska 1/4 vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā patiesā vērtība, EUR		49 750
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-4 975
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,80	-9 950
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-2 488
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,95	-2 488
Kopējais samazinājums	40,00%	-19 900
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		
		30 000

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka $\frac{1}{4}$ domājamās daļas no neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.10**, kas atrodas **Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050**, kadastra numurs **0100 919 4099**, 2025.gada 11.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

30 000 (trīsdesmit tūkstoši) **eiro**

*** - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī), ja telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.97 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis