

Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Novērtējuma pasūtītājs: ZTI Raimonds Mežiņš

1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar adresi:

Baznīcas iela 35 - 10, Rīga



Darba izpildītājs: Nekustamā īpašuma vērtētāja Ilze Apeine
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.110.

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

ZTI Raimondam Mežiņam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu novērtējusi **1/2 domājamo daļu nekustamā īpašuma ar adresi** ar adresi:

Baznīcas iela 35 - 10, Rīga.

Šis vērtējums parāda manu viedokli par šī novērtējamā objekta visvairāk iespējamo piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026. gada 10. jūlijā.

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.

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:	<u>1/2 domājamās daļas</u> no dzīvokļa īpašuma Nr. 10 ar tam piederošo kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes 17800/389240 apmērā.
Kadastra numurs:	0100 909 3107
platība:	170,5 kv.m., t.sk. ārtelpas nav (saskaņā ar VZD KR datiem)
stāvoklis:	Apmierinošs (skat. īpašie pieņēmumi)
pašreizējā izmantošana:	Dzīvoklis.
labākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis.
infrastruktūra:	Labi attīstīta.
labierīcības:	Elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, centralizēta apkure, gāzes apgāde (saskaņā ar VZD KR datiem).
Īpašie pieņēmumi :	Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja apsekot novērtējamā objekta iekštelpas un novērtēt to tehnisko stāvokli, vērtējums ir sagatavots, pieņemot, ka objekta iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar vienkāršu apdari. Tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares fiziskais nolietojums nepārsniedz 15 gadus un ka visas objektā esošās inženierkomunikācijas ir darba kārtībā un pilnībā funkcionējošas.
Īpašuma tiesības:	Nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļījumā Nr. 7235 - 10, 1/2 novērtējamās daļas īpašnieks – NINO SALDADZE.
Pasūtītājs:	ZTI Raimonds Mežiņš
Apgrūtinājumi: 1. Novērtējamais objekts ir kopīpašums bez noteiktas lietošanas kārtības. Šis apstāklis tiek ņemts vērā, nosakot tirgus vērtību. 2. Zemesgrāmatā ir reģistrētas aizlieguma un piedziņas atzīmes. Ievērojot datu aizsardzības normatīvos aktus, detalizēta informācija netiek publiskota. Novērtējamā objekta vērtība ir noteikta, pieņemot, ka tas ir brīvs no minētajiem apgrūtinājumiem.	
Vērtējuma mērķis:	Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, pamatojoties uz ZTI Raimonda Mežiņa 2026.gada. 2. jūlija pieprasījumu Nr. 06911/078/2026-NOS.
Objekta apsekošanas datums:	2026. gada 10. jūlijs
Vērtēšanas datums:	2026. gada 10. jūlijs
Atskaites sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Vērtējumu veica : Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine,
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110.

Daru Jums zināmu, ka **1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma ar adresi** ar adresi **Baznīcas iela 35 - 10, Rīga**, manuprāt, visvairāk iespējamā **piespiedu pārdošanas vērtība**, novērtēšanas dienā ir:

EUR 58 400 (piecdesmit astoņi tūkstoši 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.

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

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

Saturs.

1. Vēstule pasūtītājam.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

Foto fiksācija.

2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

5. Objekta vērtējums.

5.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

5.3. Objekta vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

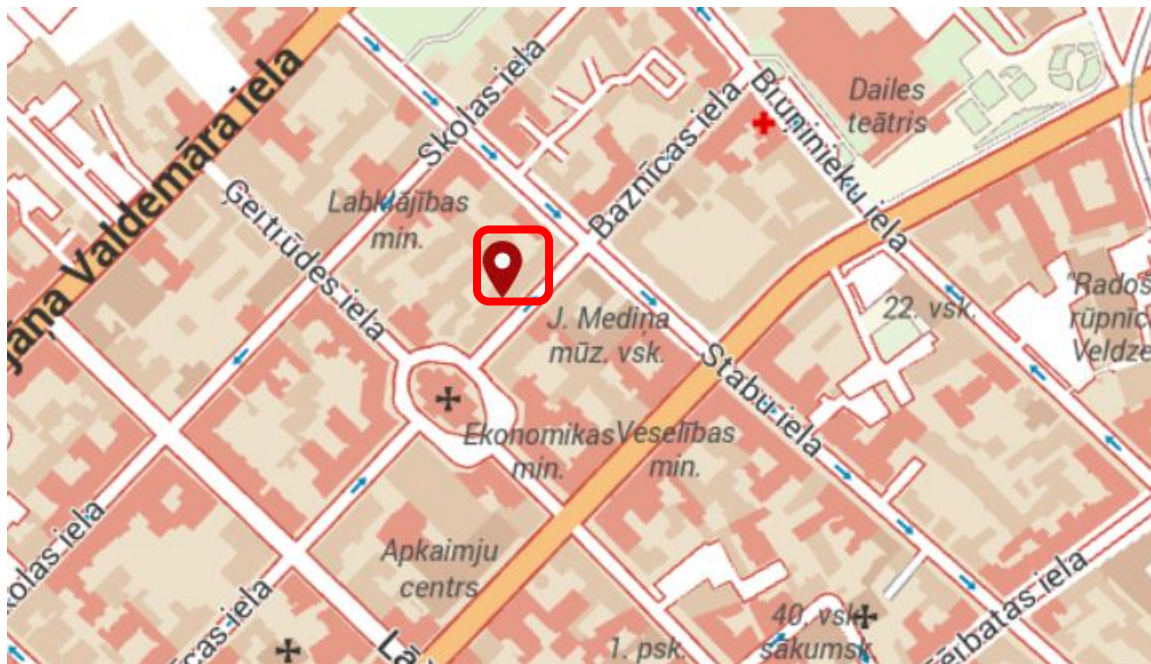
5.4. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.

6. Slēdziens.

7. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

8. Neatkarības apliecinājums.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



Vērtējamā objekta fotoattēli.

1.-2. attēls. Dzīvojamās ēkas fasādes.



3. attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā.



2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Tirgus pārskats par dzīvokļiem pirmskara ēkās Rīgas centrā

Tirgus raksturojums

Rīgas centra dzīvokļu tirgus 2025. gadā demonstrēja aktivitātes pieaugumu. Darījumu skaits pieauga par 24% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, sasniedzot augstāko līmeni pēdējo divpadsmit gadu laikā. Vidējā dzīvokļu darījumu cena Rīgas centrā sasniedza 1 874 EUR/m², kas ir par aptuveni 4% vairāk nekā iepriekšējā gadā. Lielāko pieprasījumu centrā saglabā dzīvokļi vēsturiskajās pirmskara ēkās, īpaši Klusajā centrā, Tuvajā centrā un Vecrīgā, kur būtisku lomu spēlē ēkas tehniskais stāvoklis, renovācijas kvalitāte un energoefektivitāte.

Renovētas pirmskara ēkas

Pilnībā renovētas pirmskara ēkas ir viens no pieprasītākajiem segmentiem Rīgas centra dzīvojamo īpašumu tirgū. Pircēji augstu novērtē:

- atjaunotas fasādes un koplietošanas telpas;
- jaunas inženierkomunikācijas;
- zemākas ekspluatācijas izmaksas;
- arhitektūras un kultūrvēsturisko vērtību;
- iespēju saņemt bankas finansējumu ar labvēlīgākiem nosacījumiem.

Tirgū novērojams, ka renovētos objektos cenas visbiežāk koncentrējas diapazonā no 2 200 līdz 3 500 EUR/m², savukārt prestižākajās vietās Klusajā centrā un Vecrīgā atsevišķi darījumi pārsniedz 5 000 EUR/m².

Aktuālo sludinājumu piemēri liecina, ka renovētos pirmskara namos dzīvokļi bieži tiek piedāvāti par 2 300–3 300 EUR/m².

Nerenovētas pirmskara ēkas

Nerenovētu pirmskara ēku tirgus ir ievērojami diferencētāks. Cenu līmeni nosaka:

- ēkas tehniskais stāvoklis;
- fasādes un kāpņu telpas stāvoklis;
- komunālo pakalpojumu izmaksas;
- dzīvokļa remonta nepieciešamība;
- atrašanās vieta.

Šajā segmentā dzīvokļu cenas pārsvarā svārstās robežās no 800 līdz 1 800 EUR/m², tomēr labi izvietotiem dzīvokļiem labā stāvoklī cenas var sasniegt arī 2 000 EUR/m².

Cenu Bankas dati norāda, ka 2025. gadā renovēto pirmskara ēku cenu dinamika bija pozitīva, kamēr nerenovēto ēku segmentā cenu pieaugums bija būtiski lēnāks, atsevišķos periodos pat novērots neliels cenu samazinājums.

Galvenās tirgus tendences

- Pieprasījums koncentrējas uz renovētiem īpašumiem ar sakārtotu juridisko un tehnisko dokumentāciju.
- Pircēji arvien vairāk pievērš uzmanību energoefektivitātei un apsaimniekošanas izmaksām.
- Pieaug cenu starpība starp renovētām un nerenovētām ēkām.
- Investori biežāk izvēlas renovētas ēkas īres biznesam, jo tās prasa mazākus papildu ieguldījumus.
- Nerenovētās ēkās būtisku ietekmi uz vērtību rada iespējamie nākotnes renovācijas izdevumi un ēkas tehniskais stāvoklis.

Secinājums

Rīgas centra pirmskara dzīvojamā fonda tirgū renovētās ēkas saglabā augstāku pieprasījumu un vērtību. Atkarībā no atrašanās vietas un kvalitātes renovētu pirmskara dzīvokļu tirgus vērtība parasti ir par 30–100% augstāka nekā nerenovētos analogos objektos. Nerenovēto ēku segments joprojām ir pievilcīgs investoriem un pircējiem, kuri ir gatavi veikt papildu ieguldījumus īpašuma uzlabošanā, tomēr šādu objektu tirgus likviditāte ir zemāka un cenu pieaugums mērenāks.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Novērtējamais īpašums atrodas Rīgas vēsturiskā centra daļā – Centra apkaimē, starp Ģertrūdes un Lāčplēša ielām. Īpašums izvietots pilsētas aktīvā administratīvajā un dzīvojamajā zonā ar augsti attīstītu infrastruktūru un labu transporta pieejamību. Tiešā tuvumā atrodas dažādi tirdzniecības, pakalpojumu un sabiedriskās ēdināšanas objekti, izglītības iestādes, medicīnas pakalpojumu sniedzēji, kā arī kultūras un izklaides vietas. Baznīcas iela ir viena no centra pieprasītākajām vēsturiskajām ielām, ko raksturo pārsvarā pirmskara apbūve ar kultūrvēsturisku un arhitektonisku vērtību. Ēka atrodas pie Vecās Svētās Ģertrūdes baznīcas, kas ir nozīmīgs apkārtnes orientieris un veido pievilcīgu pilsētvidi.

Sabiedriskā transporta pieturvietas atrodas neliela pastaigas attālumā, nodrošinot ērtu nokļūšanu citās pilsētas daļās. Apkārtējā teritorijā pieejamas arī autostāvvietas. Vecrīga, Esplanāde, Vērmanes dārzs un citas centra nozīmīgākās vietas sasniedzamas ar kājām dažu minūšu laikā.

Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā ļoti laba, jo tā nodrošina ērtu piekļuvi pilsētas centra infrastruktūrai, plašām pakalpojumu iespējām un sabiedriskajam transportam, vienlaikus saglabājot vēsturiskā centra apbūvei raksturīgo prestižu un pievilcību.

Ēkas raksturojums.

Ēkas tips/sērija	Pirmskara ēka, kura pēc publiski pieejamās informācijas vismaz daļēji ir renovēta
Ēkas tehniskais stāvoklis pēc vizuālās apskates	Labs
Uzbūvēšanas gads / nodošanas gads saskaņā ar VZD KR	1895. g. / 2004, 2005. g.
Stāvu skaits ēkai	6
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	5
Lifts	Ir
Slēdzama kāpņutelpa	Ir

Dzīvokļa raksturojums.

Dzīvokļa platība	170,5 kv.m.
t.s. ārtelpu platība	-
Istabu skaits	5
T.sk. izolētas istabas	Nav informācijas
Griestu augstums	2,7 – 2,95 m
Ārdurvis	Nav informācijas

Telpu eksplikācija (VZD KR)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.75	2.75	2.75	22.7
2	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.75	2.75	2.75	1.6
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.9	2.9	2.9	15.9
4	Paligtelpa	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.7	2.7	2.7	4.4
5	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.9	2.9	2.9	11.3
6	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	5	2.95	2.95	2.95	15.4
7	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	5	2.95	2.95	2.95	13.7
8	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	5	2.9	2.9	2.9	18.1
9	Garderobe	Dzīvokļa paligtelpa	5	2.9	2.9	2.9	2.4
10	Guļamistaba	Dzīvojamā telpa	5	2.9	2.9	2.9	19.0
11	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	5	2.9	2.9	2.9	46.0
11 ieraksti.							

Telpu stāvoklis.

Tā kā vērtētajam netika nodrošināta iespēja apsekt novērtējamā objekta iekštelpas un novērtēt to tehnisko stāvokli, vērtējums ir sagatavots, pieņemot, ka objekta iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar vienkāršu apdari. Tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares fiziskais nolietojums nepārsniedz 15 gadus un ka visas objektā esošās inženierkomunikācijas ir darba kārtībā un pilnībā funkcionējošas.

Inženierkomunikāciju un iekārtu raksturojums (saskaņā ar VZD KR datiem).

Elektroapgāde	Centralizēta
Apkure	Centrālā
Ūdens apgāde	Centralizēta
Kanalizācija	Centralizēta
Gāze	Centralizēta
Santehnika	Apmierinošā tehniskā stāvoklī (skat. īpašie pieņēmumi)

Nodrošinājums ar autostāvvietu.

Automašīnas novietošana iespējama uz ielas maksas autostāvvietās.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

1. Īpašums atrodas Rīgas centra prestižā daļā – Baznīcas ielā, pie Vecās Sv. Ģertrūdes baznīcas, teritorijā ar augstu dzīvojamo īpašumu pieprasījumu,
2. Pirmskara arhitektūra ar augstu kultūrvēsturisko un estētisko vērtību,
3. Dzīvokļi šajā lokācijā ir pieprasīti gan dzīvošanai, gan ilgtermiņa īres tirgū,
4. Ļoti labi attīstīta apkārtnes infrastruktūra – tuvumā atrodas veikali, restorāni, izglītības iestādes, kultūras objekti un sabiedriskais transports,
5. Renovēta ēka,
6. Objekta sastāvā ir zemes domājamās daļas,
7. Dzīvoklis atrodas ēkas piektajā stāvā.

Negatīvi ietekmējoši faktori:

1. Novērtējamā objekta sastāvā ir domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma, bez reģistrētas lietošanas kārtības.
2. Netika nodrošināta iekštelpu apsekošana.

5. Objekta vērtējums.

5.1. 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 un pastāvošo apbūvi,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) dzīvokļa novietojumu ēkā,
- 4) telpu stāvokli – pieņemts, kā apmierinošs,
- 5) objekta atrašanās vietu,

secināms, ka novērtējamais objekts vislabāk izmantojams, kā dzīvoklis, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā visvairāk iespējamā tirgus vērtība noteikta atbilstoši labākajai izmantošanai.

5.2. Objekta vērtēšanas metožu izvēle un pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas 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 piespēšanas.

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 piespēšanas.

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

katreizējam 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 nekustāmā 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 nekustāmā 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.

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

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 "bezriskā" 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 koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktiskā 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).

Vērtējumā tiek pielietota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīga veida īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo novērtējamais objekts ir ēkas daļa.

Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo šādi īpašumi tiek izmantoti pārsvarā personīgai lietošanai un nevis kā ieņēmumus nesoši nekustami īpašumi. Bez tam aprēķins ar šo metodi dotu novērtējamā objekta reālai tirgus vērtībai neatbilstošu, tas ir, pārāk zemu rezultātu.

5.3. Objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Tirgus vērtības noteikšana.

Nemot vērā to, ka nebija pieejama informācija par līdzvērtīgām pārdotām, vai piedāvājumā esošām dzīvokļa sastāvā esošām domājamām daļām bez noslēgtas lietošanas kārtības, sākotnēji tiek aprēķināta visa īpašuma kopējā tirgus vērtība, pēc tam tiek izrēķināta vērtējamās domājamās daļas tirgus vērtība, pielietojot korekciju „domājamās daļas”

Kopējā nekustamā īpašuma ar adresi Baznīcas iela 35 - 10, Rīga tirgus vērtība ir noteikta EUR 224557. Aprēķinam $1/2$ domājamo daļu tirgus vērtību $\text{EUR } 224557 / 2 \times 1 = \text{EUR } 112279 \times 0,80^* = \text{EUR } 89823$
*korekcijas koeficients „domājamās daļas”.

5.4. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.

Piespiedu pārdošanas gadījumā darbojas sekojoši riski:

Tirgus ekspozīcijas risks - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Īpaši jutīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms. Šajā gadījumā – 5 %.

Fiziskā stāvokļa risks - risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās. Šajā gadījumā – 5 %.

Būtisks papildus risks veidojas situācijā, kad tiesu izpildītājs vērtētājam nevar nodrošināt iespēju iekļūt vērtējamajā īpašumā. Līdz ar to vērtējums tiek gatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti. Šajā gadījumā – 5 %.

Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt. Šajā gadījumā – 5 %.

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. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu. Šajā gadījumā – 10 %.

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. Šajā gadījumā – 5 %.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina. Šajā gadījumā – 0 %.

Novērtējamā objekta – **1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma ar adresi Baznīcas iela 35 - 10, Rīga** tirgus vērtība ir EUR 89823, piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta EUR 89823 – 35 % = EUR 58385 (**noapaļojot EUR 58 400**).

6. Slēdziens.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa **1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma ar adresi Baznīcas iela 35 - 10, Rīga**, visvairāk iespējamā **piespiedu pārdošanas vērtība** vērtēšanas brīdī, tas ir 2026. gada 10. jūlijā, sastāda:

EUR 58 400 (piecdesmit astoņi tūkstoši četri simti eiro)

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Ilze Apeine

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

7. 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, 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 pieņēmumu 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.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 15 lapām ar pielikumiem.

Novērtējuma atskatei ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 110;
- Zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;
- VZD KR dati;

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

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, 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, nonāksanai 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.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

I.Apeine

Pielikumi



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *110*

Ilze Apeine

vārds, uzvārds

230471-10015

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 3. janvāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 4. janvārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 3. janvārim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559