

2024.gada 10.decembrī

Atzinums par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Saulkrastu novadā, Saulkrastos, Rīgas ielā 99C**,  
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Tunnis

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8013 003 0327, kas atrodas **Saulkrastu novadā, Saulkrastos, Rīgas ielā 99C**, ir reģistrēts Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.10000002805 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 162 m<sup>2</sup>, veikala kad.apz.001 ar kopējo platību 46.2 m<sup>2</sup> (saskaņā ar [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) uzmērījumu ~95.0 m<sup>2</sup>), turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma 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.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Saulkrastu novadā, Saulkrastos, Rīgas ielā 99C**, 2024.gada 27.novembrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

**11 100** (vienpadsmit tūkstoši viens simts) **eiro**.

\* - nekustamā īpašuma 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 citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,  
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## 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 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
    - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
  - 4.3 Apbūves apraksts
    - 4.3.1 Veikala kad.apz.001 apraksts
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 vērtības aprēķins
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.
    - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot ieņēmumu pieeju
    - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
    - 5.5.4 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

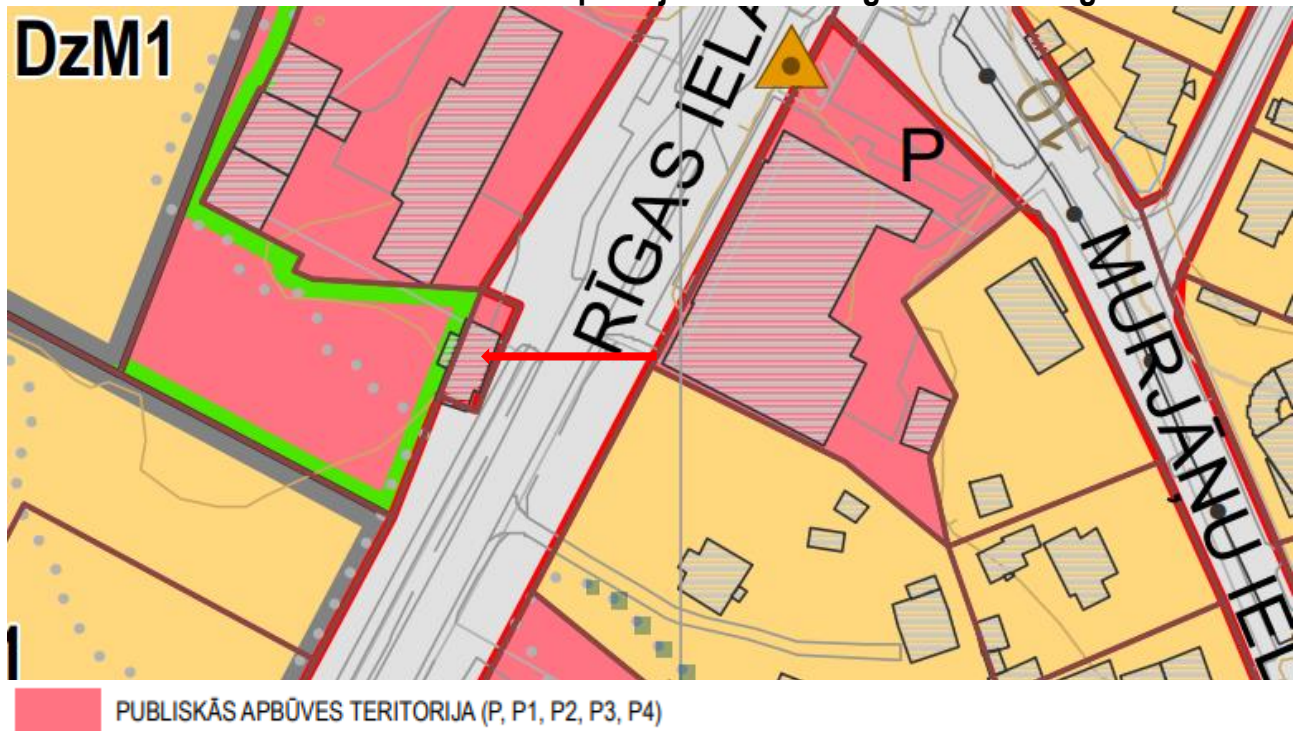
1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas <b>Saulkrastu novadā, Saulkrastos, Rīgas ielā 99C</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Tunnis
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 27.novembris
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Alla Santalova – ½ domājamā daļa; Andrejs Vinogradovs – ½ domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kopējo platību 162 m <sup>2</sup> . Veikals kad.apz.001 ar kopējo platību 46.2 m <sup>2</sup> (saskaņā ar <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> uzmērījumu ~95.0 m <sup>2</sup> ).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Auto preču veikals. Vērtētājs atzīmē, ka telpu tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apskates, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Pēc spēkā esošā Saulkrastu novada teritoriālā plānojuma no 2012.gada līdz 2024.gadam, vērtējamais īpašums atrodas Publiskas apbūves teritorijā (P).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Mūsdienīgu prasībām atbilstošs veikals ar komerciāla rakstura telpām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecību datorizdrukas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka ( <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> ). Informācija no attīstības plāna ( <a href="http://www.geolativija.lv">www.geolativija.lv</a> )
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	<b>Saskaņā ar <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>:</b> Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 162 m <sup>2</sup> ; Aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju – 2 m <sup>2</sup> .
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Veikals kad.apz.001 nav nodots ekspluatācijā. Saskaņā ar <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> uzmērījumu, veikala kopējā platība ir ~95.0m <sup>2</sup> . Saskaņots projekts nav iesniegts. Zemesgrāmatā nav reģistrēta nekustamā īpašuma lietošanas kārtība.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- vērsta piedziņa; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

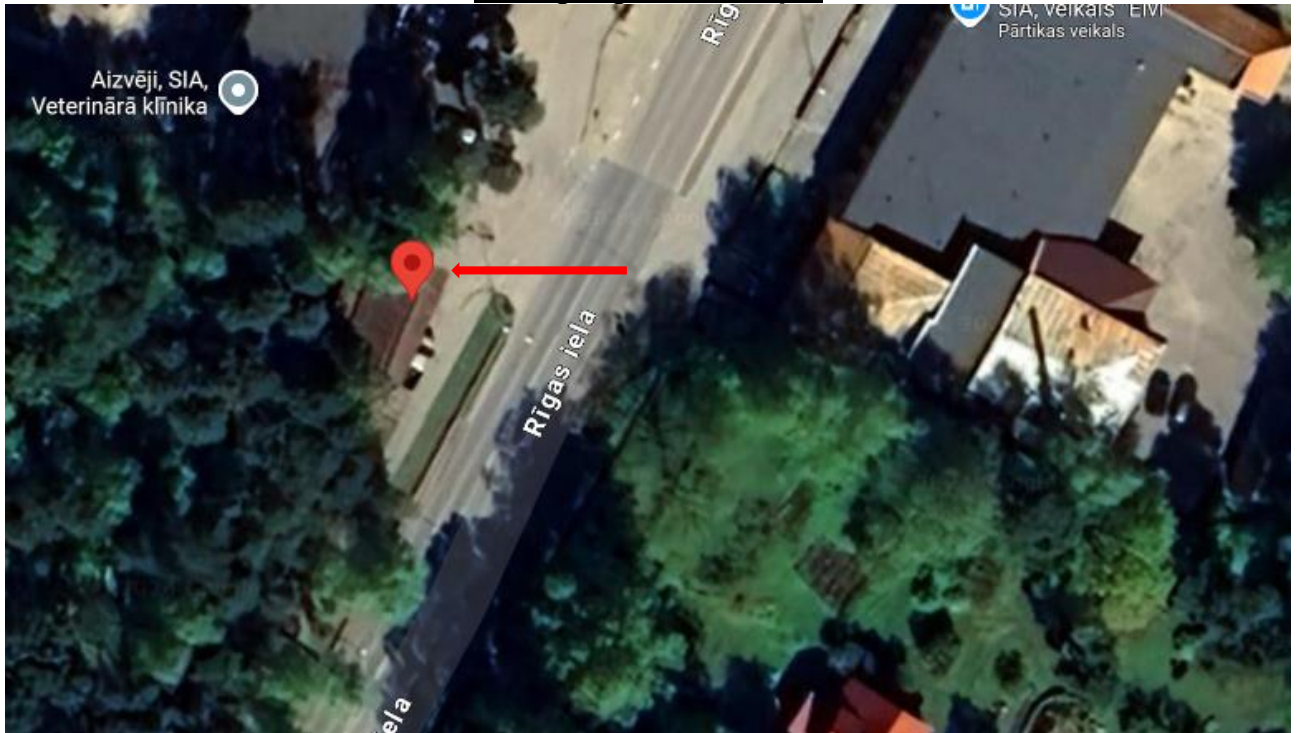


©Jāņa sēta

### Saulkrastu novada teritoriālais plānojums no 2012.gada līdz 2024.gadam



[www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/)



### 3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Veikals kad.apz.001



Teritorija





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Saulkrastu novadā, Saulkrastos.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 45 km jeb 55 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Saulkrasti" ir aptuveni 2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Saulkrastu novadā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 162 m<sup>2</sup> un kadastra numuru 8013 003 0327.

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošu Rīgas ielu, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu, gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Rīgas ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots komercobjekta uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Iebraukšanas ceļš un autostāvvietā pagalmā klāti ar asfaltbetona ceļu segumu.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) datiem

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

#### 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti.

#### 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Pēc spēkā esošā Saulkrastu novada teritoriālā plānojuma no 2012.gada līdz 2024.gadam, vērtējamais īpašums atrodas Publiskas apbūves teritorijā (P).

### 4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA

#### 4.4.1. Publiskās apbūves teritorija (P)

##### 4.4.1.1. Pamatinformācija

223. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

##### 4.4.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 224. Biroju ēku apbūve (12001).
- 225. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 226. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 227. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 228. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
- 229. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).
- 230. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 231. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 232. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 233. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- 234. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
- 235. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

##### 4.4.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

##### 4.4.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)		
	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna
236	40			15	*15		3	*16

15. Noteiktais augstums attiecas līdz jumta korei, līdz dzegas, parapeta virsmalai vai jumta malai tiek noteikts maksimālais augstums 12 metri

16. Ieskaitot jumta izbūvi vai jumta stāvu.

##### 4.4.1.5. Citi noteikumi

- 237. Jebkurai atļautajai publiskajai apbūvei jāparedz tāda minimālā zemes vienība, kas nodrošina normatīvo aktu prasību un Apbūves noteikumu prasību par konkrētās teritorijas apbūves rādītājiem un autostāvvietām izpildi.
- 238. Teritorijās un ēkās jāparedz speciāli pasākumi, lai nodrošinātu vides pieejamību cilvēkiem ar dažādām invaliditātēm atbilstoši normatīvo aktu un Apbūves noteikumu prasībām.

Avots: [www.geolativija.lv](http://www.geolativija.lv)

### 4.3 Apbūves apraksts

#### 4.3.1 Veikala kad.apz.001 apraksts

Tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Vērtētājs atzīmē, ka ēkas tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apskates, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.

Saskaņā ar VZD datubāzi ([www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)) ēkai ir šādi parametri:

Nav informācija par pieņemšanu ekspluatācijā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

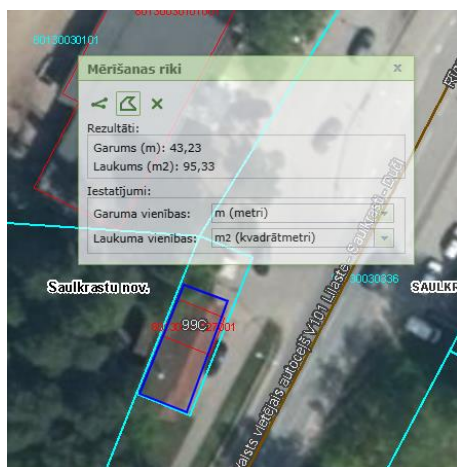
Apskates dienā vērtētājs secināja, ka ēkas platība ir lielāka nekā [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) datos minētā. Pārējie nav saskaņotas. Aprēķinos vērtētājs balstās uz [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) reģistrēto platību.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	67.2
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	46.2

Ēkas tehniskie parametri (saskaņā ar [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) uzmērījumu):

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	~95.0
---------------------------------	-------



Telpu eksplikācija (saskaņā ar [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) datiem):

Stāvs	Nosaukums	Platība, m <sup>2</sup>	Augstums, m
1.stāvs	Veikals, noliktava, tualete, mazgājamā telpa	46.2	2.8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Vieglbetona bloki	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka, riģipsis	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka, betons	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, krāsojums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā un piespiedu
Citi uzlabojumi	-	-

## 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 piespiešanas”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

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 pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota ieņēmumu kapitalizācijas pieeja, jo vērtēšanas objekta tips, platība un sastāvs ļauj to samērā ātri noslogot, un būtiskas nomas maksu ieņēmumu un īpašuma apsaimniekošanas izdevumu posteņu svārstības nav paredzamas.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

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 atrunāts 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.

Saskaņā ar spēkā esošo Saulkrastu novada teritoriālo plānojumu no 2012.gada līdz 2024.gadam, vērtējamais īpašums atrodas Publiskas apbūves teritorijā (P).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, tirdzniecības un komercdarbībā izmantojamas ēkas, esošo apbūvi - veikala ēka, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša komerciāla rakstura ēka – veikala ēka.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

### **5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze Ekonomikas apskats**

Pēdējos gados Latvijas ekonomika un tajā skaitā arī nekustamo īpašumu tirgus ir saskārušies ar dažādiem satricinājumiem un izaicinājumiem - 2020.gadā, kad sākās Covid-19 pandēmija, 2022.gadā inflācijas pieaugums, energoresursu sadārdzināšanās, cenu pieaugums, resursu iegādes ierobežojumi, ko izraisīja karš Ukrainā. Tam 2023.gada pirmajā pusē sekoja Eiropas Centrālās bankas atbilde būtiski ceļot Euribor likmes.

Pamazām Latvijas ekonomika stabilizējas – inflācija krītas un prognozē, ka 2024.gadā tā samazināsies līdz ~1,5%, taču Latvijas Banka prognozē, ka iekšzemes kopprodukta pieaugums solās būt vājš – 1,8% (avots: <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Elektroenerģijas cenas arī ir stabilizējušās – lai gan tās joprojām ir augstas, tās ir zemākas nekā pirms gada. Tas arī ir viens no galvenajiem iemesliem, kāpēc inflācijas līmenis pazeminās.

Eiropas Centrālā banka 2024.gada beigās nolēma pazemināt procentu likmes, pastāv cerība, ka tirgus atgūsies un būs aktīvāks. Tomēr lielu optimismu tas neievieš, jo pastāv liela nenoteiktība gan ģeopolitiskajā situācijā, gan Eiropas Centrālās bankas politikā. Pozitīvajām prognozēm ir potenciāls piepildīties tad, ja neradīsies jauni satricinājumi – tiks veicināts arī patēriņa pieaugums.

#### **Komercīpašumu tirgus**

**Komercielpu segmentam ir svarīgi, lai atjaunotos starptautiskais tūrisms. Globālā ekonomiskā recesija var ievilkties, bet Baltijas valstīs situācija ekonomikā ir stabila un nav slikta. Neesam tik lielā mērā atkarīgi no starptautiskajiem tirgiem. Pēdējās dekādēs nav bijuši strauji uzplaukumi un lieli kritumi. Situācija normalizēsies un investori to redz: panikas nav ne finanšu, ne nekustamā īpašuma tirgos.**

Pieaugošs investīciju risks ir visos segmentos, bet ienesīguma izmaiņas ir neskaidras. Pieaug izmaksas un cenas, bet pirktspēja var netikt tam līdzī, kas nozīmē, ka ienesīgums, uz ko attīstījās var cerēt, nebūs tāds, kāds tas bija divus gadus atpakaļ. Un ar to jārēķinās ilgu laiku. Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan ģeopolitiskajiem notikumiem (karadarbība Ukrainā). Šobrīd, sakarā ar sankcijām pret Krieviju, varētu sarukt šīs lielvalsts investīcijas Latvijā.

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcija joprojām nāk arī no austrumu kaimiņiem, kaut ievērojami mazāk, arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem.

Nomas maksas par telpām ar mazām un vidējām platībām, kas atrodas tālāk no centra, ir no 4 līdz 10 eiro par vienu kvadrātmetru, par lielākām platībām 2 līdz 6 eiro par kvadrātmetru. 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. Vieglāk 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.

Analizējot pieejamo informāciju par līdzīga rakstura nekustamo īpašumu nomas maksām, vērtētājs secināja, ka tādos objektos, kas ir pielāgojami dažādām vajadzībām, nomas maksa ir būtiski diferencēta.

Vērtējamais objekts atrodas Saulkrastu pilsētā, atrašanās vieta raksturojama, kā ļoti laba, jo apkārtnē ir viegli pieejama.

Apkārtnē ir sakārtota, ar labu infrastruktūru, apkārt atrodas komerciāla rakstura ēkas un privātā apbūve.

Pēdējo 5 gadu laikā līdzīgu ēku pārdošanas cenas atkarībā no tehniskā stāvokļa, kvadrātūras un novietojuma bija no 500 – 850 EUR/m<sup>2</sup>.

Vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu kopējās platības 1m<sup>2</sup> tirgus cena Saulkrastu apkaimē, ir robežās no 500 EUR/m<sup>2</sup> līdz 850 EUR/m<sup>2</sup>, kas, galvenokārt, ir atkarīgs no platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un līdz ar to, plānojuma, tehniskā stāvokļa. Vērtēšanas objektam līdzīgu tirdzniecības telpu kopējās platības 1m<sup>2</sup> nomas maksas atkarībā no tehniskā stāvokļa, platības, novietojuma, stāva un infrastruktūras svārstās no 5 EUR/m<sup>2</sup> līdz 9 EUR/m<sup>2</sup>.

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2024.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. Novietojums pilsētas rajonā ...	X		
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	X		
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...		X	
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...		X	
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...		X	
6. Ēkas lielums ...		X	
7. Ēkas telpu plānojums ...		X	
8. Piebraukšanas iespējas ...	X		
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...		X	
10. Zemes gabala konfigurācija ...	X		
11. Zemes gabala reljefs ...	X		
12. Teritorijas labiekārtojums ...	X		
13. Komunikāciju nodrošinājums ...		X	
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...			X
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...		X	

## 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu un ieņēmumu 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 faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, ēkas 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.** Nekustamā īpašuma Ogres novads, Ogre, Brīvības iela 20 sastāvs: 1920.gada, renovēta 2010.gadā 2-stāvu mūra komerciāla rakstura ēka atrodas zemes gabalā ar platību 600 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 136,7 m<sup>2</sup>. Kopumā ēka ir labā tehniskā stāvoklī. Komunikācijas, elektrība, centralizēts ūdens un kanalizācija, apkure elektrība. Piebraukšana – asfaltēta. Īpašums pārdots 2022.gada augustā, pārdošanas cena bija 85 000 EUR jeb 622 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.2.** Nekustamā īpašuma Saldus novads, Saldus, Rīgas iela 2B sastāvs: 2001.gada būvēta 2-stāvu mūra komerciāla rakstura ēka tirdzniecības vajadzībām atrodas zemes gabalā ar platību 78 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 84,4 m<sup>2</sup>. Kopumā ēka ir labā tehniskā stāvoklī. Komunikācijas, elektrība, centralizēts ūdens un kanalizācija, apkure elektrība. Piebraukšana – asfaltēta. Īpašums pārdots 2022.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 57 000 EUR jeb 675 EUR/m<sup>2</sup>.

**Objekts Nr.3.** Nekustamā īpašuma Salaspils, Dienvidu 5 k-4 sastāvs: 1-stāvu mūra komerciāla rakstura ēka tirdzniecības vajadzībām atrodas zemes gabalā ar platību 286 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 92 m<sup>2</sup>. Kopumā ēka ir labā tehniskā stāvoklī. Komunikācijas, elektrība, centralizēts ūdens un kanalizācija, apkure siltumsūkņi. Piebraukšana – asfaltēta. Īpašums atrodas piedāvājumā 2024.gada novembrī, piedāvājuma cena 71 000 EUR jeb 771 EUR/m<sup>2</sup>.



### 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	85 000		57 000		71 000	
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	Piedāvājums	0.90
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada augustā	1.00	2022.gada oktobrī	1.00	Piedāvājumā 2024.gada novembrī	1.00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	85 000		57 000		63 900	
Zemes kopējā platība, m <sup>2</sup>	600		78		286	
Ēkas kopējā platība, m <sup>2</sup>	136.70		84.40		92.00	
Ēkas kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	621.80		675.36		694.57	
Ēku 1 m <sup>2</sup> vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1.10	Lielāks	1.05	Lielāks	1.05
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Lielāks	0.98	Mazāks	1.05	Mazāks	1.01
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
14. Apgrūtinājumi (nesaskaņotās pārbūves, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.98	Mazāki	0.98	Mazāki	0.98
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	6%	Kopējā korekcija	8%	Kopējā korekcija	4%
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	659.11		729.38		722.35	
Ēku kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					703.6	
			Platība, m <sup>2</sup>	Aprēķinātā vērtība, EUR		
Vērtējamais zemes gabals			162	Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā		
Vērtējamā pamatceltne - veikala ēka (kad. apz. 001)			46.20	32 506		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			33 000			

### 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 atpazīšanas 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 objekts tiek izmantots veikala telpu vajadzībām.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās ieņēmumus, vērtētāji ņēma vērā, objekta novietojumu, nekustamā īpašuma labāko izmantošanas veidu, platības, tehnisko stāvokli un citus ietekmējošos faktorus.

Analizējot līdzīgu veikala telpu, kas tiek izmantotas līdzīgām vajadzībām nomas maksas Saulkrastos, vērtētāji ir secinājuši, ka nomas maksa, atkarībā no novietojuma un platības, ir no 5,70 - 7 EUR/m<sup>2</sup> + PVN.

Vērtējamā īpašuma apkārtnē ir sekojoši nomas piedāvājumi:

- Nedzīvojamās telpas ar platību 114 m<sup>2</sup>, Saulkrastu novadā, Saulkrasti, Raiņa ielā 5. Mazdzīvokļu ēkas 1.stāvā, telpas ar atsevišķu ieeju no ielas. Telpu apdare ir labā tehniskā stāvoklī. Prasītā nomas maksa ir 5,70 EUR/kv.m./mēnesī jeb 650 EUR/kv.m./mēnesī + PVN, komunālie maksājumi;
- Nedzīvojamās telpas ar platību 65 m<sup>2</sup>, Ķekavas novadā, Ķekava, Rīgas ielā 103. Daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā, telpas ar atsevišķu ieeju no ielas. Telpu apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Prasītā nomas maksa ir 6,92 EUR/kv.m./mēnesī jeb 450 EUR/kv.m./mēnesī + PVN, komunālie maksājumi;
- Nedzīvojamās telpas ar platību 65 m<sup>2</sup>, Salaspils novadā, Salaspils, Skolas ielā 11. Komerčiāla rakstura ēkas 1.stāvā, telpas ar atsevišķu ieeju no ielas. Telpu apdare ir labā tehniskā stāvoklī. Prasītā nomas maksa ir 9,23 EUR/kv.m./mēnesī jeb 600 EUR/kv.m./mēnesī + 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	650		450		600	
Darījuma / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Darījuma / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Piedāvājums	0.98	Piedāvājums	0.95	Piedāvājums	0.95
B. ... darījuma / piedāvājuma laiks ir ...	Piedāvājumā 2024.gada novembrī	1.00	Piedāvājumā 2024.gada novembrī	1.00	Piedāvājumā 2024.gada novembrī	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā nomas maksa, EUR	637		428		570	
Telpu kopējā platība, m <sup>2</sup>	114.00		65.00		65.00	
Telpu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā nomas maksa, EUR	5.59		6.58		8.77	
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 tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90
5. telpu lielums ...	Lielāks	1.15	Lielāks	1.05	Lielāks	1.05
6. telpu plānojums ...	Lielāks	1.20	Līdzīgs	1.00	Mazāks	0.85
7. gājēju plūsma ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. papildus maksājumi (komunālie, apsaimniekošana, apdrošināšana u.c.) ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Ārtelpas (terase) ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. papildus uzlabojumi, piem., mēbeles, iekārtas, ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	25%	Kopējā korekcija	5%	Kopējā korekcija	-20%
Telpu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā nosacītā nomas maksa, EUR	6.98		6.91		7.02	

Telpu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā nomas maksa noapaļoti, EUR	7.0
Vērtējamās veikala telpas, m <sup>2</sup>	46.20
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā nomas maksa noapaļoti, EUR	323

### Ieņēmumu aprēķina tabula

	Platība, m <sup>2</sup>	Nomas maksā mēnesī, EUR/m <sup>2</sup>	Noslogojuma koeficients	Ieņēmumi gadā, EUR
Veikala telpas	46.20	7.00	0.95	3 687
<b>Kopā</b>				<b>3 687</b>

### Iznomātāja izdevumi

Izdevumu posteņi	Izdevumu bāze, EUR	Izdevumi, % / EUR	Izdevumu summa, EUR
Objekta apdrošināšana (0.1% no apbūves aptuvenām aizvietošanas izmaksām )	57 750	0.10%	58
Nekustamā īpašuma nodoklis (1.5% no kadastrālās vērtības)	13 967	1.50%	210
<b>Kopā</b>			<b>268</b>

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 8-10% atdevi.

Ievērojot augstāk minētos apsvērumus, vērtējamā nekustamā īpašuma tipu un nesaskaņotās pārbūves riskus, tā stāvokli nekustamo īpašumu tirgū, kapitalizācijas likmi vērtētāji pieņem ne mazāku par 10%.

### Tirgus vērtības aprēķins

Ieņēmumi, EUR	3 687
Izdevumi, EUR	268
Tīrie ieņēmumi, EUR	3 419
Kapitalizācijas likme, %	10.0
<b>Kapitalizācijas piemērošanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība vērtēšanas datumā noapaļoti, EUR</b>	<b>34 000</b>

### 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

Ņemot 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	33 000	0.5	16 500
Ienākumu pieeja	34 000	0.5	17 000

<b>Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>	<b>34 000</b>
--	---------------

<b>½ domājamās daļas patiesā vērtība noapaļoti, EUR</b>	<b>17 000</b>
---	---------------

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 pārdošanas 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 ½ domājamās daļas patiesā vērtība ir aprēķināta kā matemātiska ½ vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

### 5.5.4 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**

<b>Aprēķinātā patiesā vērtība, EUR</b>	<b>17 000</b>	
<b>Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins</b>		
<b>Faktori</b>	<b>Korekcijas</b>	<b>Vērtības izmaiņas, EUR</b>
1. Tirgus ekspozīcijas faktors	0.90	-1 700
2. Fiziskā stāvokļa faktors	0.90	-1 700
3. Finansēšanas faktors	0.90	-1 700
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.95	-850
<b>Kopējais samazinājums</b>	<b>35.00%</b>	<b>-5 950</b>
<b>Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR</b>	<b>11 100</b>	

**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) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komerčķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

## 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, kas ir izklāstīti tekstā;
- 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-401:2013.

## 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8013 003 0327, kas atrodas **Saulkrastu novadā, Saulkrastos, Rīgas ielā 99C** un reģistrēts Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000002805, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2024.gada 27.novembrī\* ir

**11 100** (vienpadsmit tūkstoši viens simts) **eiro**.

\* - nekustamā īpašuma 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 citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām 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

E.Liepa  
Latvijas īpašuma vērtētāju  
asociācijas asistenta  
apliecība Nr.128