Nekustamā īpašuma
novērtējuma atskaite

Novērtējuma pasūtītājs: ZTI Andrejs Glumovs

DZĪVOKLIS

Pērnavas iela 43 - 3A, 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 Andrejam Glumovam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu novērtējusi nekustamo īpašumu ar adresi:

Pērnavas iela 43 - 3A, Rīga.

Šis vērtējums parāda manu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā, tas ir, 2026. gada 12. jūnijā.
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:	Dzīvokļa īpašuma Nr. 3A ar tam piederošajām 5390/66970 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu ēkas un zemes.
Kadastra numurs:	0100 923 3267
platība:	53,9 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 (saskaņā ar VZD KR datiem):	Elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, gāzes apgāde, centralizēta apkure.
Īpašie pieņēmumi :	• Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā tiek pieņemts un novērtējamā objekta vērtība tiek noteikta pie nosacījuma, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares nolietojums nepārsniedz 15. gadus, inženierkomunikācijas ir funkcionējošas, kā arī, ka dzīvoklī nav iebūvētu mēbeļu un tehnikas) • Vērtējums sagatavots, balstoties uz hipotētisku pieņēmumu, ka visi īpašumu apgrūtinošie ieraksti tiks dzēsti un īpašums būs brīvs no apgrūtinājumiem
Īpašuma tiesības:	Nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 100000164858 - 3a, īpašnieks – EDUARDS LIBERTS.
Pasūtītājs:	ZTI Andrejs Glumovs

Apgrūtinājumi:

- Aizlieguma atzīme. Nodrošinātais prasījums – īpašuma tiesības;
- Noteikts aizliegums bez Valda Germana rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām;
- Piedziņas atzīme – datu aizsardzības normatīvo aktu ievērošanas nolūkā šī informācija netiek publiskota;
- Nostiprinātas hipotēkas – datu aizsardzības normatīvo aktu ievērošanas nolūkā šī informācija netiek publiskota.

Zemesgrāmatā reģistrēta aizlieguma atzīme, ar kuru nodrošināts prasījums par īpašuma tiesībām, pamatojoties uz Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2021.gada 2.novembra lēmumu lietā Nr. C68464420. Minētā apgrūtinājuma raksturs liecina par iespējamu īpašuma tiesību strīdu.
Vērtējums sagatavots, balstoties uz hipotētisku pieņēmumu, ka visi īpašumu apgrūtinošie ieraksti, tostarp iepriekš minētā aizlieguma atzīme, tiks dzēsti un īpašums būs brīvs no apgrūtinājumiem. Vērtētājs nav veicis juridisko izvērtējumu par minētā apgrūtinājuma spēkā esamību, prioritāti vai dzēšanas iespējām, un neuzņemas atbildību par šo pieņēmumu faktisko izpildi vai iespējamiem tiesiskajiem riskiem, kas var ietekmēt īpašuma vērtību.

Vērtējuma mērķis:	Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, pamatojoties uz ZTI Andreja Glumova 2026.gada. 2. jūnija pieprasījumu Nr. 02935/052/2026-NOS.
Objekta apsekošanas datums:	2026. gada 12. jūnijs
Vērtēšanas datums:	2026. gada 12. jūnijs
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.

Pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi Pērnavas iela 43 - 3A, Rīga, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas dienā ir noteikta:

EUR 42 400 (četrdesmit divi 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. Ēkas fasādes.





3. attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā.



2. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Dzīvokļi pirmskara ēkās Grīziņkalnā, Rīgā

Vispārējs tirgus raksturojums

Grīziņkalns ir daļa no Rīgas centrālās apbūves zonas, kur dominē pirmskara mūra ēkas ar attīstības potenciālu. Tirgū novērojams stabils pieprasījums un mērena darījumu aktivitāte.

Piedāvājums un tirgus struktūra

Pirmskara ēkas veido būtisku piedāvājuma daļu. Dominē 1–2 istabu dzīvokļi ar vidējo platību aptuveni 30–50 m².

Cenu līmenis

Tipiska cenu amplitūda: 1 200 – 2 300 EUR/m² atkarībā no dzīvokļa stāvokļa un ēkas kvalitātes.

Pieprasījuma tendences

Lielākais pieprasījums ir pēc maziem dzīvokļiem investīciju nolūkiem. Renovēti objekti pārdodas ātrāk.

Tirgus aktivitāte

Grīziņkalnā darījumu īpatsvars ir zemāks nekā Rīgas vidēji, kas norāda uz lēnāku realizāciju.

Faktori, kas ietekmē vērtību

Pozitīvi: atrašanās vieta, infrastruktūra, renovācijas potenciāls. Negatīvi: tehniskais stāvoklis, juridiski riski.

Tirgus attīstības tendences

Tirgus ir stabils, ar mērenu cenu pieaugumu. Pieaug pieprasījums pēc renovētiem dzīvokļiem centrā.

Secinājumi

Grīziņkalns piedāvā vidēju cenu līmeni ar lielu cenu dispersiju. Vērtējumā būtiski ņemt vērā dzīvokļa un ēkas tehnisko stāvokli.

Detalizēta cenu tabula (€/m² pa stāvokļiem)

Stāvoklis	Cenu diapazons (€/m²)	Raksturojums
Neremontēts	900 – 1 300	Nepieciešams pilns kapitālais remonts, bieži bez ērtībām vai ar novecojušām komunikācijām
Daļēji remontēts	1 200 – 1 700	Veikts kosmētiskais remonts vai daļēja komunikāciju nomaiņa
Labā stāvoklī	1 600 – 2 000	Dzīvoklis ar kvalitatīvu remontu, lietojams bez būtiskiem ieguldījumiem
Renovēts (premium)	2 000 – 2 900	Pilnībā atjaunots dzīvoklis renovētā ēkā, ar modernām komunikācijām un apdari

.

3. Vērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.
Novērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgā, Grīziņkalna apkaimē, Latgales priekšpilsētā, kas funkcionāli ietilpst pilsētas centra paplašinājuma teritorijā. Īpašums izvietots uz vienas no nozīmīgākajām apkaimes ielām – Pērnavas ielas, kas ir daļa no pilsētas maģistrālo ielu tīkla ar intensīvu transporta plūsmu un labu sasniedzamību.
Apkaimei raksturīga vēsturiska apbūve ar dominējošām pirmskara mūra dzīvojamām ēkām, kā arī pakāpeniska teritorijas attīstība un renovācija. Teritorija tiek uzskatīta par attīstības zonu ar pieaugošu interesi no investoru un iedzīvotāju puses.

Ēkas raksturojums.

Ēkas tips/sērija	Pirmskara mūra ēka
Ēkas būvniecības gads	1900. g.
Stāvu skaits ēkai	6
Stāvs, kurā atrodas dzīvoklis	3
Lifts	Nav
Slēdzama kāpņutelpa	Ir

Dzīvokļa raksturojums.

Dzīvokļa platība	53,9 kv.m.
t.s. ārtelpu platība	-
Istabu skaits	3
T.sk.izolētas istabas	Nav informācijas
Griestu augstums	3,1 m
Ārdurvis	Nav informācijas

Iekštelpu stāvoklis.
Tā kā vērtētājam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā tiek pieņemts un novērtējamā objekta vērtība tiek noteikta pie nosacījuma, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares nolietojums nepārsniedz 15. gadus, inženierkomunikācijas ir funkcionējošas, kā arī, ka dzīvoklī nav iebūvētu mēbeļu un tehnikas)

VZD KR eksplikācija.

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.1	-	-	15.5
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.1	-	-	13.5
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.1	-	-	13.4
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.1	-	-	11.0
5	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	3	3.1	-	-	0.5

5 ieraksti.

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

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

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu, autostāvvietu.
Piekļūšana ar sabiedrisko transportu nodrošināta ar trolejbusu un autobusu līnijām.
Automašīnas novietošana iespējama uz ielas, kā arī maksas autostāvvietās.

4. Vērtējamā objekta pozitīvie un negatīvie faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:
1. Labi attīstīta infrastruktūra,
2. Visas nepieciešamās inženierkomuniācijas,
3. Dzīvoklis atrodas ēkas trešajā stāvā,
4. Stabils pieprasījums pēc dzīvokļiem Grīziņkalnā.
5. Īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas.

Negatīvi ietekmējoši faktori:
1. Saskaņā ar VZD KR datiem dzīvoklī nav tualetes un vannas istabas,
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,
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 piespiešanas.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.
Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.
Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.
Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.
Nekustama lieta - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.
Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.
Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.
Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

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

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

Ienākumu pieeja (metode).
Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.
Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:
a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.
Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.
Vispārējos gadījumos, šādi 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.

$$V = NOI/R$$, 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 "bezriska" 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 brīdi 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 faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.
Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas. Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus

atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits " labprātīgu " pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam 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 izmaksas.
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 izvēlētās 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 atbildīs 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

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 jūtīgi 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 – 5 %.

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 ar adresi **Pērnavas iela 43 - 3A, Rīga** tirgus vērtība ir EUR 60621, piespiedu pārdošanas vērtība EUR 60621 – 30 % =EUR 42435, jeb noapaļojot **EUR 42 400.**

6. Slēdziens.

Pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi Pērnavas iela 43 - 3A, Rīga, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas dienā ir noteikta:

EUR 42 400 (četrdesmit divi 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 atskaitei 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, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

I.Apeine

Pielikumi



LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
53-290

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts
LIVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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