



2024.gada 25.oktobrī

Atzinums par neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.631**,
kas atrodas **Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Strižko

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.631**, ar kadastra numuru 0100 917 2559, kas atrodas **Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.28499 631, pie neapdzīvojamo telpu īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 20990/86820. Neapdzīvojamās telpas **Nr.631**, kas atrodas **Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā**, ir **darbnīcas-noliktavas telpas ar kopējo platību 209,9 m²**, kas izvietotas “hruščova” projekta daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā Rīgas pilsētas Imantas apkaimē, Šampēterī. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minēto neapdzīvojamo telpu tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.

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

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

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

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.631**, kas atrodas **Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā**, 2024.gada 23.oktobrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

10 400 (desmit tūkstoši četri simti) eiro.

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

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

Ar cieņu
Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

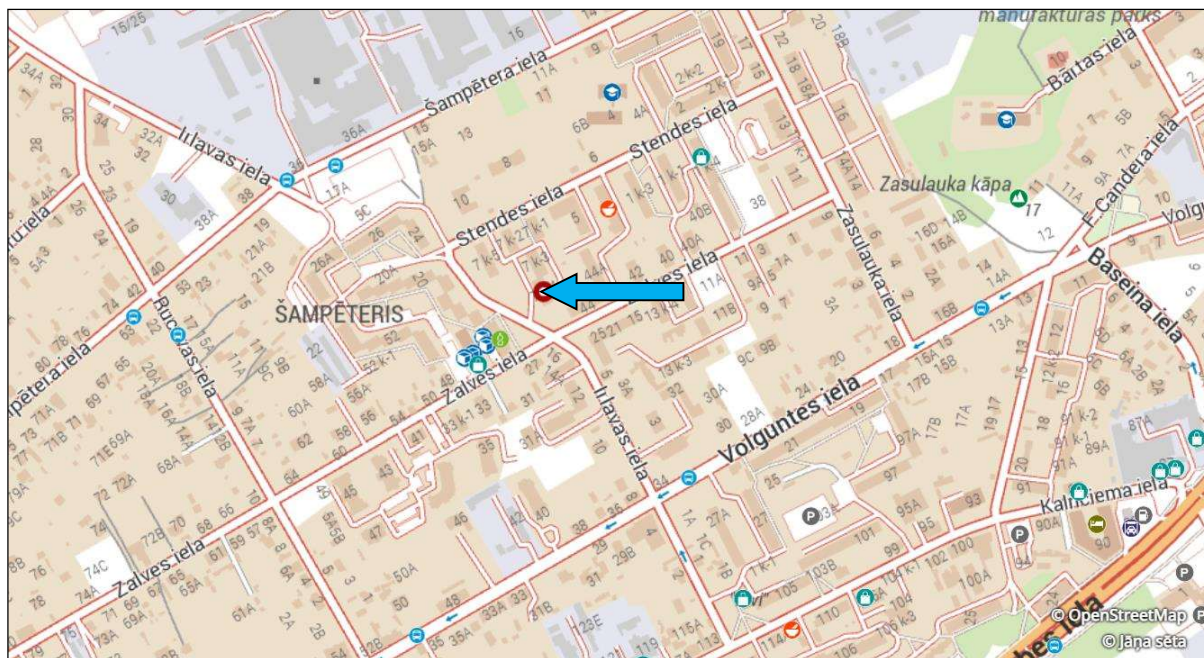
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Labākais izmantošanas veids
 - 1.10 Vērtējumā izmantotā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

VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Neapdzīvojamās telpas Nr.631 , kas atrodas Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Strižko
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 23.oktobrī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā telpu īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: MĀRIS MAINULIS
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapdzīvojamās telpas, kas izvietotas "hruščova" projekta daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā ar kopējo platību 209,9 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Darbnīcas-noliktavas telpas.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Optimāla plānojuma un platības darbnīcas-noliktavas telpas.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. Datorizdruka no www.kadastrs.lv datiem.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Neapdzīvojamo telpu inventarizācijas lietā veikta atzīme: patvaļīgas būvniecības pazīmes: noliktavas telpa Nr.5 atdalīta no koplietošanas telpas.
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- noteikts aizliegums bez GAITA LAZDĀNA rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - nostiprināta hipotēka; - nomas līgumi; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	-tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

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



3.FOTOATTĒLI

Ēka kad.apz.01000760246001, kurā atrodas vērtēšanas objekts





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rīgas pilsētas Imantas apkaimē, Šampēterī.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 7 km jeb 18 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaju maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Volguntes ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota iekšpagalmā perpendikulāri Stendes ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara laikā, Staļina laikā, 60.-90.-tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

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

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "hruščova" projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1960.gads.

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

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalmā.

4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas 3-stāvu ēkas pagrabstāvā.

Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

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

Telpu kopējā platība ir 209,9 m². Telpu augstums ir 2,0 m.

Neapdzīvojamo telpu inventarizācijas lietā veikta atzīme: patvaļīgas būvniecības pazīmes - noliktavas telpa Nr.5 atdalīta no koplietošanas telpas.

- ieeja neapdzīvojamās telpās no kāpņu telpas;
- noliktavā - darbnīcā izvietotas šādas telpas: darbnīca, četras noliktavas, tualete, dušas telpa

Telpu eksplikācija

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	-1	darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	71.8	2	
2	-1	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	93.4	2	
3	-1	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.6	2	
4	-1	dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.5	2	
5	-1	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	25.8	2	Ir
6	-1	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	10.8	2	
7	-1	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2	

4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

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 piespēšanas”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;

- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka ģipašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir tirdzniecības telpas.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Jauno mājokļu tirgus un nekustamo īpašumu nozare kopumā ir pārlaidusi izaicinājumiem bagātu ziemu ar milzīgu inflāciju, pieaugošām banku procentu likmēm un paaugstinātu piesardzības līmeni patērētāju vidū. Un, lai arī vēl pāragri teikt, ka pašlaik situācija ir būtiski mainījies, atsevišķas indikācijas liecina, ka šīs krīzes smagākais posms varētu jau būt aiz muguras.

Pēdējā pusgada laikā lielus pārstiegumus nekustamo īpašumu tirgū neesam piedzīvojuši: kā jau tika prognozēts Euribor pieaugums ir piebremzējis vai mazinājis Latvijas iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu mājokli, tomēr vajadzība pēc jauna mājokļa nebūt nav zudusi. To uzskatāmi parāda šī gada pārdošanas rādītāji – iedzīvotājiem joprojām ir liela interese par energoefektīviem un funkcionāliem mājokļiem lokācijās ar pieejamu un sakārtotu infrastruktūru un zaļu apkaimi. Tāpat, novērtējot ilgtspējīgas būvniecības priekšrocības funkcionāla telpu plānojuma un kontrolējama, paredzama komunālo maksājumu veidā, pie mums arvien biežāk vēršas klienti, kas vēlas pārcelties ne tikai no pirmskara un padomju laiku dzīvojamā fonda, bet arī no 2000. gadu sākumā celtajiem projektiem.

Euribor kāpums ir apstājies, ar tendenci kristies, starpbanku kredītu procentu likmes jeb Euribor pieaugums pavisam noteikti ir viens no būtiskākajiem faktoriem, kas pēdējā pusotra gada laikā ietekmējis jauno mājokļu tirgus aktivitāti. Pat ja maksātspēja atļauj, redzam, ka daļa klientu, ieraugot ikmēneša atmaksājamās summas par hipotekāro kredītu pieaugumu, sabīstas un nolemj iepauzēt vai atlikt lēmumu par mājokļa iegādi.

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

Galvenais priekšnoteikums cenu kritumam būtu darbaspēka izmaksu pazemināšanās un jauno mājokļu pārprodukcija, taču tirgū pašlaik nav novērojams ne viens, ne otrs. Tieši pretēji – būvniecības nozarei tuvākajā

nākotnē būs jātiek galā ar lielo valsts pasūtījumu, piemēram, jau uzsāktā Rail Baltica projektu un ar to saistītajiem objektiem – tiltiem, pārvadiem, uzbūrumiem, trasēm utt., turklāt gan Rīgā, gan arī citās pašvaldībās, kuras šis projekts skar. Līdz ar to sagaidāms, ka viss darbaspēka resurss aizies tur, kas nozīmē, ka darbaspēka izmaksas tikai kāps. Tāpat situāciju jauno mājokļu tirgū neuzlabo arī kāpjošo procentu likmju dēļ pieaugošās kapitāla izmaksas, kas savukārt atspoguļojas attīstītāju piesardzībā, jaunos projektus uzsākot lēni. Tāpēc arī mājokļu pārprodukcija mums tuvākajā laikā noteikti nedraud. Cenām nepazeminoties, daļa patērētāju, visticamāk, izsvērs iespēju iegādāties dzīvokli otrreizējā tirgū, kur cenas kaut lēni, bet turpina kristies. Taču arī šeit lielu pieprasījuma pieaugumu neprognozējam, jo pirmskara un tipveida dzīvojamais fonds to bēdīgā tehniskā stāvokļa dēļ tomēr prasa dārgu uzturēšanu, atsevišķos gadījumos arī zemes izpirkšanu, izbeidzot dalīto īpašumu, un lielas izmaksas ilgtermiņā. Katrā ziņā, saplusojot visus saskaitāmos, teiktu, ka šobrīd jauno mājokļu tirgus iegājis stabilizācijas fāzē, kas vienlaikus ir signāls pircējiem – nostabilizējušās arī cenas (info avots: ir.lv raksts, kura autors ir mājokļu attīstītāja Bonava Latvija valdes priekšsēdētājs).

2024.gadā ierobežojošā monetārā politika būtiski mazina inflāciju eirozonā un Latvijā. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka inflācija eirozonā 2024.gadā pakāpeniski samazināsies un 2025. gadā tuvosies ECB Padomes noteiktajam 2 % mērķim.

Interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes privātmājām līdz 150 m², un pieprasījums pēc šāda tipa objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Ja agrāk iedzīvotāji izvēlējās plašākas mājas, šobrīd daudz lielāku uzmanību viņi pievērš energoefektīvākiem būvniecības risinājumiem un elektroenerģijas ražošanai no atjaunojamajiem dabas resursiem. Ļoti būtiski palielinājusies interese par saules paneļu uzstādīšanu, lai kaut daļēji mājokli nodrošinātu ar lētākiem energoresursiem. Ja agrāk saules paneļi netika iekļauti kopējā tāmē mājas būvniecības procesā, pašlaik šādu tendenci jau pie mājas celtniecības redzam aizvien biežāk. Mājas ventilāciju iekārtas ir kļuvušas par standarta jaunas privātmājas komponenti. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgus nespēs apmierināt pircēju pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu privātmāju un daudzdzīvokļu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

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

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

Savukārt sērijveida piedāvājums ir palielinājies dēļ prognozējamo augsto komunālo izmaksu apjuma, kur prognozējams cenu stabilizēšanas vai neliels tirgus vērtības kritums. 2024. gadā nedaudz sarukusi interese par dzīvokļiem sērijveida projektos, pircēji paliek daudz izvēlīgāki. Ziņu portāli un mēdiji informē sabiedrību par sērijveida māju ekspluatācijas notecējuma beigām, kas pircējiem liek apšaubīt sērijveida dzīvokļu perspektīvas, ka arī iespējas tur turpmāk droši uzturēties un dzīvot. Iegādājoties dzīvokli sērijveida projektā, pircēji vispirms pārliecinās par ēkas kopējo stāvokli, kas ne visām ēkām ir apmierinošs. Ņemot vērā

kopējo rādītāju par sērijveida ēku stāvokli, Pircēji vairāk sāk lūkoties pēc dzīvokļiem jaunajos projektos. Kvalitatīvos jaunajos projektos piedāvājums nav tik plašs un arī Pircējam jābūt jāņem vērā ar krietni lielāku pirkuma summu. Lielāka daļa no pircējiem, tomēr, augstas cenas dēļ, paliek pie dzīvokļa iegādes sērijveida projektos. Vislielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos ar kvalitatīvu pilnu apdari, kas Pircējiem neprasa nekādus papildu ieguldījumus. Pieprasītākie rajoni ir Teika, Purvciems, Āgenskalns, Imanta. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena, ar pilnu apdari, ir 1800 līdz 2300 eiro par kvadrātmetru.

Ir liela interese par nelieliem tikko izremontētiem dzīvokļiem renovētās ēkas, kas atrodas ārpus ierastā "tuvā Rīgas centra". Galvenokārt, lielu interesi var pamatot ar to, ka Pircēji arvien vairāk dod priekšroku Rīgas centra sakārtotām ēkām, jo m² pārdošanas cena par šāda tipa dzīvokļiem līdzinās m² cenai jaunajā projektā kādā no Rīgas mikrorajoniem, kas ir no 1800 līdz 2400 EUR/m².

Industriālo telpu tirgus segments joprojām ir aktīvs.

2024. gada sākumā Rīgas reģionā tika pabeigti divi nozīmīgi industriālie objekti – Ulmaņa Parks II un Rumbulas loģistikas parka 2.kārtas otrā daļa, nododot ekspluatācijā vairāk nekā 33 000 kvadrātmetru jaunas noliktavu platības. Attīstītājs SIA "Hepsor" pabeidza U30 biroju kompleksa projekta, kura platība pārsniedz 3700 kvadrātmetrus, aktīvo būvniecības posmu. 3. ceturksnī tika uzsākti tikai viena jauna projekta – Mežlīdes biroju /noliktavu kompleksa otrās kārtas būvdarbi.

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

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

Pieprasījums pēc komerciāla rakstura telpām tirdzniecības vai salona telpām pilsētas centra aktīvākajās vietās, kopš pandēmijas sākuma nedzīvojamo telpu interese par iegādi ir samērā maza nenoteiktības dēļ. Potenciālie pircēji rūpīgi izvērtē savas iespējas un vajadzības pēc biroja telpām, iegādei izskata variantus par zemām cenām. Atkarīgs arī no nozares kurās tie darbojas.

Nomas maksas par telpām ar mazām un vidējām platībām, kas atrodas tālāk no centra, ir no 4 līdz 10 eiro par vienu 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. Viegļāk ir iznomāt telpas, kur ēku fasādes remontdarbi jau ir pabeigti. Nomas maksu ietekmē arī īpašnieka statuss. Sakarā ar to, ka automašīnu novietošana centrā ir problemātiska, ir vieglāk iznomāt veikalus un birojus, kuru tuvumā ir autostāvvietas.

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

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

Vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu kopējās platības 1m² tirgus cena Rīgas apkaimēs Šampēterī, Pleskodālē, Zolitūdē, Imantā ir robežās no 50 EUR/m² līdz 150 EUR/m², kas, galvenokārt, ir atkarīgs no platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un līdz ar to, plānojuma, tehniskā stāvokļa. Vērtēšanas objektam līdzīgu biroja telpu labā stāvoklī kopējās platības 1m² nomas maksas svārstās no 1 EUR/m² līdz 2 EUR/m².

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 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. ēkas novietojums pilsētas rajonā ...	X		
2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	X		
3. ēkas arhitektoniskais veidols ...		X	
4. telpu izvietojums ēkā ...		X	
5. telpu tehniskais stāvoklis ...		X	
6. telpu lielums ...		X	
7. telpu plānojums ...		X	
8. koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

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

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

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

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

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Neapdzīvojamo telpu īpašuma Rīgas pilsētā, Ilūkstes iela 54 - 76 sastāvs: telpas ar kopējo platību 153,0 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Neapdzīvojamās telpas izvietotas 1981.gada "mazģimeņu" projekta laikā 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā. Telpas ir daļēji labā tehniskā stāvoklī, tiek izmantotas kā kafejnīca/atpūtas telpas. Īpašums pārdots 2024.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 27 500 EUR.

Objekts Nr.2. Neapdzīvojamo telpu īpašuma Rīgas pilsētā, Mārupes iela 10 - 45A sastāvs: telpas ar kopējo platību 95,6 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Neapdzīvojamās telpas izvietotas 1952.gada "staļina" projekta 4-stāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā. Telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, var tik izmantotas kā noliktavas telpas. Īpašums pārdots 2023.gada janvārī, pārdošanas cena bija 15 000 EUR.

Objekts Nr.3. Neapdzīvojamo telpu īpašuma Rīgas pilsētā, Daugavgrīvas iela 60 - 69A sastāvs: telpas ar kopējo platību 159,2 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Neapdzīvojamās telpas izvietotas 1986.gada 103.sērijas 7-stāvu daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā. Telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, var tik izmantotas kā noliktavas telpas. Īpašums pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 18 000 EUR.

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	27 500		15 000		18 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada aprīlis	1,00	2023.gada janvāris	0,95	2023.gada marts	0,95
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	27 500		14 250		17 100	
Telpu kopējā platība, m²	153,00		95,60		159,20	
Telpu kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR	179,74		149,06		107,41	
1. ēkas novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0,90	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00
3. ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,98
4. telpu izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. telpu tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,75	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. telpu lielums ...	Mazāks	0,90	Mazāks	0,75	Mazāks	0,90
7. telpu plānojums (pārbūves) ...	Mazāks	0,97	Mazāks	0,97	Mazāks	0,97
8. koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Papildus uzlabojumi, piem., autostāvvietā ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-48%	Kopējā korekcija	-15%	Kopējā korekcija	-15%
Telpu kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	93,46		92,42		91,30	

Telpu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	92,4
Vērtējamās telpas	209,90
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	19 400

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot ieņēmumu kapitalizācijas pieeju

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

Ienākumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu atērēšanas 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-Rīga, SIA Latio, SIA NiraFonds u.c.), kā arī informācija no komercobjektiem, kas tika vērtēti SIA Interbaltija.

Vērtēšanas objektam līdzīgu neapdzīvojamo telpu, kopējās platības 1m² nomas maksas, atkarībā no novietojuma un platības, svārstās no 1 EUR/m² līdz 2 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma apkārtnē ir sekojoši nomas piedāvājumi:

- Neapdzīvojamās telpas ēkas 1.stāva telpas Mazā Stacijas iela 2a, Rīga telpas ir apmierinošā stāvoklī, 2024.gada oktobrī tiek piedāvātas noliktavas 471 m² (tai sk. 400 puspagrabā) par nomas maksu 1,48 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi;
- Neapdzīvojamās telpas ēkas 1.stāva telpas Lēdurgas 16, Rīga telpas ir apmierinošā stāvoklī, 2024.gada oktobrī tiek piedāvātas pagraba noliktavas 55 m² par nomas maksu 1,45 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi;

Ieņēmumu aprēķina tabula:

	Platība, m ²	Nomas maksa mēnesī, EUR/m ²	Noslogojuma koeficients	Ieņēmumi gadā, EUR
Darbnīcas-noliktavas telpas	209,90	1,50	0,90	3 400
Kopā				3 400

Izmotātāja izdevumi:

Izdevumu posteņi	Izdevumu bāze, EUR	Izdevumi, % / EUR	Izdevumu summa, EUR
Objekta apdrošināšana (0,05% no īpašuma aptuvenās atjaunošanas vērtības tiek pieņemts 1600 EUR/m ²)	335 840	0,05%	168
Nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% no kadastrālās vērtības)	100666	1,50%	1 510
Objekta neparedzētie izdevumi (pieņemti 5% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	3 400	5,00%	170
Kopā			1 848

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 7-10% atdevi. Par to liecina arī darījumi ar telpu īpašumu objektiem, kas ir minēti salīdzināmo darījumu pieejā.

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

Analizējot salīdzināmo darījumu pieejas pārdevumus, vērtētājs secināja, ka tie ir notikuši pie likmes 6-8%

Ievērojot augstāk minētos apsvērumus un vērtējamā nekustamā īpašuma tipu, tā stāvokli nekustamo īpašumu tirgū, kapitalizācijas likmi vērtētāji pieņem ne mazāku par 8%.

Tirgus vērtības aprēķins:

Ieņēmumi, EUR	3 400
Izdevumi, EUR	1 848
Tīrie ieņēmumi, EUR	1 552
Kapitalizācijas likme, %	8.0
Kapitalizācijas piemērošanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība vērtēšanas datumā noapaļoti, EUR	19 400
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas noapaļoti, EUR	1 000
Kapitalizācijas piemērošanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība vērtēšanas datumā noapaļoti, EUR	18 400

5.5.3. Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

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

Aprēķina pieeja	Iegūtā tirgus vērtība	Svara koeficients	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu pieeja	19 400	0.5	9 700
Ienākumu pieeja	18 400	0.5	9 200

Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	18 900
--	---------------

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 pieņemuma, 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 pārstāvēniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		18 900
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0.80	-3 780
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0.85	-2 835
3. Finansēšanas faktors ...	0.95	-945
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1.00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0.95	-945
Kopējais samazinājums	45.00%	-8 505
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		
		10 400

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.631**, kas atrodas **Stendes ielā 7 k-4, Rīgas pilsētā**, kadastra numurs **0100 917 2559**, 2024.gada 23.oktobrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

10 400 (desmit tūkstoši četri simti) eiro

* - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

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

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis