



2025.gada 26.februārī

Atzinums par ¾ domājamo daļu no nekustamā īpašuma **Brīvlauki-16**, kas atrodas **Brīvlauku ielā 60, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2169**, piespiedu pārdošanas vērtību

Jānis Jonas

Augsti godājamais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ¾ domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 80310050158, kas atrodas **Brīvlauku ielā 60, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2169**, ir reģistrēts Salaspils pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0017 0215, turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”, novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Brīvlauki-16, Brīvlauku ielā 60, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2169** sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 2335 m² un četru dzīvokļu rindu mājas jaunbūves (kad.apz.8031 005 0158 001) ar kopējo platību 700,7 m².

Saskaņā ar Zemesgrāmatu ¾ domājamo daļu īpašniekam lietošanā ir :

- telpu grupa "Brīvlauki 16-1" (dzīvoklis ar kad.apz.8031 005 0158 001 001) ar telpu platību 175 m² un pieguļošā zeme ar platību 705 m²,
- telpu grupa "Brīvlauki 16-2" (dzīvoklis ar kad.apz.8031 005 0158 001 002) ar telpu platību 175 m² un pieguļošā zeme ar platību 413 m²,
- telpu grupa "Brīvlauki 16-3" (dzīvoklis ar kad.apz.8031 005 0158 001 003) ar telpu platību 175 m² un pieguļošā zeme ar platību 424 m²,

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 piekrist 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 ¾ domājamo daļu no nekustamā īpašuma **Brīvlauki-16**, kas atrodas **Brīvlauku ielā 60, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2169**, 2025. gada 20.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

71 000 (septiņdesmit viens tūkstotis) **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 neapmierinošā 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 Dzīvokļu Nr.1, Nr.2, Nr.3 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 naudas plūsmas diskontēšanas pieeju.
 - 5.5.3 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	¾ domājamās daļas no nekustamais īpašums Brīvlauki-16 , kas atrodas Brīvlauku ielā 60, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2169
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jānis Jonas
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 20.februārī
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	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: Pax Nostra, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103731503 -3/4 domājamās daļas (vērtējamās daļas) VIKTORIJA TUNIKA ¼ domājamā daļa
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	- telpu grupa "Brīvlauki 16-1" (dzīvoklis ar kad.apz.8031 005 0158 001 001) ar telpu platību 175 m² un pieguļošā zeme ar platību 705 m², - telpu grupa "Brīvlauki 16-2" (dzīvoklis ar kad.apz.8031 005 0158 001 002) ar telpu platību 175 m² un pieguļošā zeme ar platību 413 m², - telpu grupa "Brīvlauki 16-3" (dzīvoklis ar kad.apz.8031 005 0158 001 003) ar telpu platību 175 m² un pieguļošā zeme ar platību 424 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Rindu māja. Apskates dienā netiek izmantota.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Optimāla plānojuma un platības rindu māja.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatu apliecības kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.salaspils.lv)
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.kadastrs.lv visam īpašumam: Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0027 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu - 0.0034 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0016 ha. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0311 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar Zemesgrāmatu visam īpašumam: Atzīme-projektētais servitūts-tiesība uz braucamo ceļu - 0.0163 ha. Atzīme-projektētais servitūts-tiesība uz kājceļu - 0.0013 ha. Atzīme-projektētais servitūts-tiesība uz braucamo ceļu - 0.0087 ha. Vērtēšanas objekts nav nodots ekspluatācijā saskaņā ar www.bis.gob.lv datiem (Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-736676-9053) Būvniecības lietas stadija – būvdarbi (būvniecības uzsākšanas

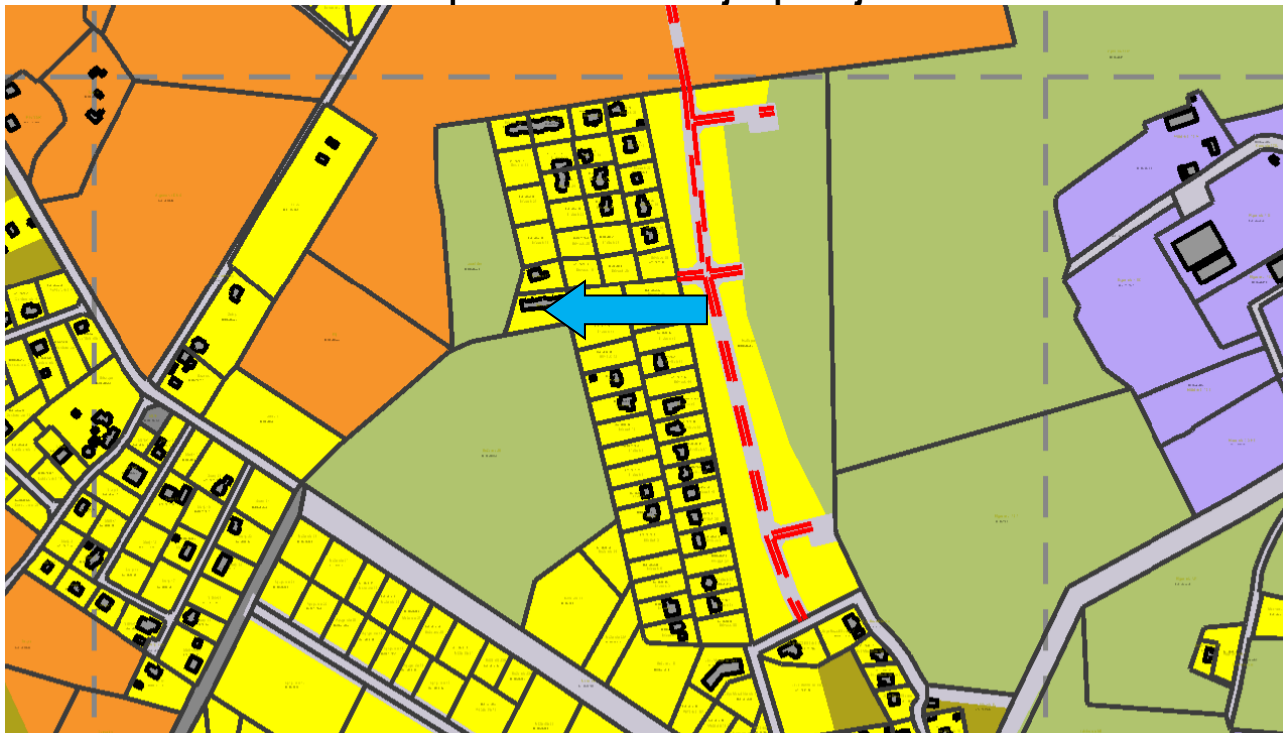
	nosacījumi ir izpildīti).
1.14 Tiek pieņemts, ka ģeogrāfiskais ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- vērsta piedziņa - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- tā kā vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā ģeogrāfiskā tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

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



Salaspils novada teritorijas plānojums



savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)

3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Vērtēšanas Objekts

Rindu mājas jaunbūve ar kad.apz.80310050158001, kurā atrodas vērtēšanas "Objekts"



Brīvlauki 16 -1





Brīvlauki 16-2





Brīvlauki 16-3





Piemājas teritorija





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Salaspils novadā, Salaspils pagastā, Brīvlaukos.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 21 km jeb 35 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Meža ielas.

	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 Salaspils novadā, Salaspils pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst:

- telpu grupai "Brīvlauki 16-1" pieguļošā zeme ar platību 705 m²,
- telpu grupai "Brīvlauki 16-2" pieguļošā zeme ar platību 413 m²,
- telpu grupai "Brīvlauki 16-3" pieguļošā zeme ar platību 424 m².

Visa zemes gabala kopējā platība 2335 m² un kadastra numurs 80310050158.

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

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldībai piederošās Jūlija Mazzālīša ielas puses pa Brīvlauku ielu pāri citām personām piederošiem īpašumiem ar kad.Nr.8031 005 0068, 0143, 0196, 0144, 0195, 0145, 0194, 0146, 0147, 0193, 0192, 0148, 0149, 0191, 0190, 0189, 0150, 0151, 0152, 0188, 0187, 0153, 0154, 0186, 0185, 0184, 0155, 0156, 0183, 0182, 0157, 0181, 0160, 0159, kuriem www.kadastrs.lv reģistrētas ceļa servitūta teritorijas. Piebraucamais ceļš klāts ar grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Izvēles kārtā pielikumos pievienotas Zemesgrāmatas nekustamiem īpašumiem ar kad.Nr.8031 005 0068, 8031 005 0147, 8031 005 0146, 8031 005 0186, kuriem reģistrētas ceļa servitūta teritorija.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

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 dzīvojamās apbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta sētu

Neapbūvēto zemes gabala daļu aizņem zālājs un tūju dzīvžogs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem

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

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas privātmājas, rindu mājas un no apbūves brīvi zemes gabali.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Salaspils novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).

4.3 Apbūves apraksts

Ēka celta 2011.gadā, 2023.gadā pieņemts ekspluatācijā dzīvoklis Nr.4. Vērtēšanas objekts nav nodots ekspluatācijā saskaņā ar www.bis.gob.lv datiem (Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-736676-9053) **Būvniecības lietas stadija – būvdarbi (būvniecības uzsākšanas nosacījumi ir izpildīti).**

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu –fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	444,30
Kopējā telpu platība, m ²	700,70
Iekštelpas, m ²	680,30
Ārtelpas, m ²	20,40

4.3.1 Dzīvokļu Nr.1, Nr.2, Nr.3 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 neapmierinošs. Tika veikti foto uzņēmumi caur logiem ēkas 1.stāvā, kur tika konstatēts, ka telpas ir bez apdares (sekcijai Nr.3 daļēja apdare).

Saskaņā ar VZD datubāzi (www.kadastrs.lv) ēkai ir šādi parametri:

Dzīvokļa Nr.1 (telpu grupas ar kad.apz.80310050158001001) tehniskie parametri:

Kopējā telpu platība, m ²	175,90
Iekštelpas, m ²	170,7
Ārtelpas, m ²	5,20

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²	Augstums, m
1.stāvs	Četras iekštelpas, tualete, auto novietne, saimniecības telpa, divas ārtelpas	85,9	3,1-3,35
2.stāvs	Istaba gaitenis, divas istabas, četras iekštelpas, skapis, balkons	90,0	3,05

Dzīvokļa Nr.2 (telpu grupas ar kad.apz.80310050158001002) tehniskie parametri:

Kopējā telpu platība, m ²	177,30
Iekštelpas, m ²	172,30
Ārtelpas, m ²	5,00

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²	Augstums, m
1.stāvs	Vējtveris, auto novietne, saimniecības telpa, gaitenis, tualete, istaba/virtuve, divas ārtelpas	86,6	3,3 – 3,43
2.stāvs	Gaitenis, trīs istabas, vannas istaba, skapis, balkons	90,7	3,15

Dzīvokļa Nr.3(telpu grupas ar kad.apz.80310050158001003) tehniskie parametri:

Kopējā telpu platība, m ²	172,80
Iekštelpas, m ²	167,80
Ārtelpas, m ²	5,00

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²	Augstums, m
1.stāvs	Vējtveris, auto novietne, saimniecības telpa, gaitenis, tualete, istaba/virtuve, divas ārtelpas	84,4	2,56 -3,16
2.stāvs	Gaitenis, trīs istabas, vannas istaba, skapis, balkons	88,4	3,04 -3,05

Ēkas konstruktīvie pamatelementi:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
Ārsienas un nesošās starpsienas	Vieglbetona bloki, metāla karkasa konstrukcijas
Starpstāvu pārsegums	Dzelzsbetona paneļi, sijas
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, krāsojums
Jumta konstrukcija	Dzelzsbetons
Jumta segums	Ruberoīds
Lietus ūdens novadīšana	Metāla
Logu ailes	Pakešu
Ārdurvis	Koka
Garāžas vārti	PVC automātiski paceļamie

Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	NZ	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
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 sastāvā ietilpstošo dzīvokļu 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 noteikšanā tika izmantota naudas plūsmas diskontēšanas metode. Šī metode nosaka to nekustamā īpašuma vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu – izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika posmā, var maksāt par īpašumu šodien.

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 īmniekiem, 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.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir optimāla plānojuma un platības rindu māja.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

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

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

Nekustamā īpašuma tirgus attīstību ietekmē daudz faktoru, īpaši ekonomiskā situācija valstī, kas nosaka pieprasījumu, balstoties uz iedzīvotāju maksātspeju, nodarbinātību, algu līmeni un citiem faktoriem. Ja piepildīsies aktuālās prognozes un Euribor likme 2024.gadā pakāpeniski samazināsies, nekustamā īpašuma nozarē sagaidāms pircēju intereses pieaugums. To varētu veicināt arī šī gada pozitīvās prognozes par darba algu reālo pieaugumu – šobrīd tiek lēsts pieaugums aptuveni 7-9 % robežās, tādējādi pieaugs arī iedzīvotāju pirktspeja. Iedzīvotāju aktivitāte reizē ar šogad pazemināto inflāciju var rezultēties ar mājokļu cenu pieaugumu.

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

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

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

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

Jauno mājokļu cenas būtiski nepalielinās. Vērtējot esošo tirgu un situāciju ar būvmateriālu un darbaspēka izmaksām, teiktu, ka tuvākajā laikā nav sagaidāms būtisks cenu pieaugums jaunajiem mājokļiem. Tas galvenokārt ir tādēļ, ka visi attīstītāji, kas jau ir uzsākuši būvniecību, dara to par izmaksām, par kādām jau ir noslēgti līgumi ar apakšuzņēmumiem, būvmateriālu ražotājiem un energoresursu piegādātājiem. Tāpēc

būvniecības procesā šīm izmaksām un līdz ar to arī topošo mājokļu cenām nevajadzētu būtiski mainīties un pieaugt. Jā, zinu, ka daudzi gaida brīdi, kad jauno mājokļu cenas, gluži pretēji, pazemināsies, taču, izņemot īstermiņa akcijas un piedāvājumus, kopumā cenu kritumu tirgū neprognozēju. Arī par spīti tam, ka ir kritušās atsevišķu būvmateriālu izmaksas.

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

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

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

Latvijā izaugusi jauna pircēju paaudze, kuras 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. Lemesls 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 augsto komunālo izmaksu apjuma, namīpašuma uzturēšanas izmaksām, 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 mediji 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 jāērēķinās 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 kvadrātmētru.

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.

Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma "Altum" iespējas.

Mājas, kas būvētas padomju laikos un pirms kara, maksā, atkarībā no tehniskā stāvokļa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem, EUR 700-1300/m².

Darījumu summas ar līdzīgām rindu/dvīņu mājām tuvākajos pierīgas pagastos – Salaspils, Stopiņu ir robežās 150 000 – 280 000 Eur.

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

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori apskates dienā

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, nenodota apbūve ekspluatācijā) ...			X
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu un naudas plūsmas diskontēšanas pieejas.

5.5.1. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Metodes 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 pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, konfigurācija, reljefs, teritorijas labiekārtojums, komunikāciju nodrošinājums, zemes gabala apgrūtinājumi, zemes gabala 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 metodes.

Tirgus vērtības aprēķins iespējamajam nākotnes tehniskam stāvoklim.

Nosakot dzīvokļu pārdošanas cenas, tika izmantota informācija par sekojošiem nekustamo īpašumu piedāvājuma/pārdošanas gadījumiem. Tika aprēķināti dzīvokļu tirgus vērtības iespējamam nākotnes tehniskam stāvoklim pēc namīpašuma renovācijas darbiem.

Dzīvoklis Nr. 2

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. 2007.gada vieglbetona konstrukciju vidus rindu mājas sekcija Tīrumu iela 22, Rūķi, Salaspils pag., Salaspils nov., ar kopējo platību 138,2 m² (ārtelpas nav) un domājamo daļu no mājas un zemes gabala 2490 m² platībā, no tiem proporcionāli domājamo daļu skaitam uz dzīvokli attiecas zemes 622 m². Ēkai ir dekoratīvā apmetuma ārējā apdare, iekštelpas labā stāvoklī. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis raksturojams kā labs, teritorija labiekārtota, grants piebraucamais ceļš. Komunikācijas: elektrība, vietējais ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija EUR 185 000 jeb 1341 EUR/m²

Objekts Nr.2. 2008.gada vieglbetona konstrukciju vidus rindu mājas sekcija Jūlija Mazzālīša iela 2 - 2, Salaspils, Salaspils nov., ar kopējo platību 186,1 m² (tai sk. ārtelpas 15,0 m²) un atsevišķā lietošanā zemes gabala platība 295 m². Ēkai ir dekoratīvā apmetuma ārējā apdare, iekštelpas labā stāvoklī. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis raksturojams kā labs, teritorija labiekārtota, grants piebraucamais ceļš. Komunikācijas: gāze, piesētas ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2024.gada augustā, pārdošanas cena bija EUR 185 000 jeb 994 EUR/m²

Objekts Nr.3. 2006.gada vieglbetona konstrukciju vidus rindu mājas sekcija Raiņa iela 38 - 6, Salaspils, Salaspils nov., ar kopējo platību 134,2 m² (ārtelpas nav) un domājamo daļu no mājas un zemes gabala 2000 m² platībā, no tiem proporcionāli domājamo daļu skaitam uz dzīvokli attiecas zemes 254 m². Ēkai ir dekoratīvā apmetuma ārējā apdare, iekštelpas labā stāvoklī. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis raksturojams kā labs, teritorija labiekārtota, asfalta piebraucamais ceļš. Komunikācijas: elektrība, gāze, pilsētas ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2024.gada martā, pārdošanas cena bija EUR 166 000 jeb 1237 EUR/m²

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	185 000		185 000		166 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada augusts	1,00	2024.gada augusts	1,00	2024.gada marts	1,02
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	185 000		185 000		169 320	
Zemes kopējā platība bez sarkanajām līnijām/ceļu servitūtiem, m²	622		295		254	
Ēkas kopējā iekštelpu platība, m²	138,20		171,10		134,20	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1 338,64		1 081,24		1 261,70	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins iespējamā nākotnes stāvoklī						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. 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. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Ēkas lielums ...	Mazāks	0,85	Līdzīgs	1,00	Mazāks	0,85
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Labākas	0,95
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Lielāks	0,98	Mazāks	1,01	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 ...	Sliktāks	1,03	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
15. Energoefektivitātes klase ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
16. Palīgceltnes ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-14%	Kopējā korekcija	1%	Kopējā korekcija	-19%
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	1 151,23		1 092,05		1 021,98	
Ēku kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			1 088,4			
			Platība, m²		Aprēķinātā vērtība, EUR	
Vērtējamais zemes gabals bez sarkanajām līnijām (sekcijai Nr.2)			413		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā	
Vērtējamās pamatceltnes iekštelpas (sekcijai Nr.2)			172,30		187 531	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			188 000			

Vērtējamais zemes gabals bez sarkanajām līnijām (sekcijai Nr.2)		413	Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā
Vērtējamās pamatceltnes iekštelpas (sekcijai Nr.2)		172,30	187 531
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR		188 000	

5.5.2. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot naudas plūsmas diskontēšanas pieeju.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu un naudas plūsmas diskontēšanas pieejas.

Naudas plūsmas diskontēšanas pieeja nosaka to nekustamā īpašuma vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu – izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika posmā, var maksāt par īpašumu šodien.

Ienākumi no realizācijas pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu (pārdošanas izmaksas u.c.) atreķināšanas norāda iespējamo peļņu, kuru īpašnieks varētu gūt, šo objektu realizējot. Tas ļauj vērtētājiem noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, diskontējot katra gada gaidāmos ienākumus ar brīvā tirgus piedāvāto diskonta likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām. Ieņēmumu un izdevumu vērtējums balstās uz vidējiem ekspluatācijas un rentabilitātes rādītājiem un minimālu papildus investīciju apjomu.

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

Vērtējuma ietvaros aprēķinos tiek pieņemts, ka projekta realizācija aizņems divus pusgadus (gada laikā). Namīpašuma renovācijas periodā tiks atjaunota rindu māja, kas varētu aizņemt pusgadu, un tiks izpārdoti visi dzīvokļi. Namīpašumā paredzēti 3 dzīvokļi.

Vērtējuma ietvaros izmantotā informācija	
Informācija par zemes gabalu un tā apbūves iespējām	
Vērtējamās 3/4 domājamās daļas zemes platība, m ²	1542
Stāvu skaits	2
Informācija par apbūvi un uzlabojumiem	
Vērtējamās 3/4 domājamās daļas ēkas (1-3 rindu mājas sekcijas) kopplatība, m ²	526,00
Vērtējamās 3/4 domājamās daļas ēkas (1-3 rindu mājas sekcijas) iekštelpu kopplatība, m ²	510,80
Dzīvokļu skaits, vienības	3
Dzīvokļu vidējā platība, m ²	175,33

Apsaimniekošanas maksa tiek pieņemta 2,00 EUR/m² apmērā, kas līdzīgos namīpašumos ir robežās no 1,50 līdz 2.50 EUR/m² dzīvokļiem.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus, par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā līdzīgiem objektiem, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu dzīvojamo māju renovācijas būvizmaksas ar pilnu iekšējo apdari un labiekārtotu teritoriju ir robežās no 400 EUR/m² – 600 EUR/m², rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu, aprēķinā tiek pieņemti 500 EUR/m².

Būvizmaksas	
Celtniecības/renovācijas izmaksas tiek pieņemtas, rēķinot uz ēkas kopējās grīdu platības 1m ² , EUR	500,00
Celtniecības/renovācijas izmaksas, EUR	263 000
Ēkas ekspluatācijā nodošanas/projektēšanas izmaksas tiek pieņemtas, EUR	15 000
Būvizmaksas kopā, EUR	278 000

Pārdošanas cenas un ieņēmumi	
Aprēķinātā dzīvokļu 1 m ² vidējā pārdošanas cena ar PVN, EUR	1088
Aprēķinātā dzīvokļu 1 m ² vidējā pārdošanas cena bez PVN, EUR	899
Ieņēmumi no dzīvokļu pārdošanas, EUR	459 298
Kopējie ieņēmumi no projekta realizācijas, EUR	459 298

Naudas plūsmas diskontēšanas metode

Ieņēmumu sadalījums pa gadiem		
Periods, gados	0,5	1
Realizācijas apjoms, %	0%	100%
Kopējie ieņēmumi pa gadiem, EUR	0	459 298

Izdevumu sadalījums pa gadiem iespējamā nākotnes stāvoklī		
Periods, gados	0,5	1
Projekta izstrādāšanas un saskaņošanas izdevumi (3% no celtniecības/renovācijas izmaksām), EUR	15 000	
Celtniecības izmaksas, EUR	263 000	
Pārdošanas izdevumi (3% no ieņēmumiem), EUR		13 779
Administratīvie izdevumi (1% no ieņēmumiem), EUR		4 593
Apsaimniekošanas izdevumi pieņemti 2 EUR/m ² , EUR		6 312
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	893	893
Kopējie izdevumi pa gadiem, EUR	278 893	25 577

Tīro ieņēmumu sadalījums pa gadiem		
Periods, gados	1	2
Ieņēmumi, EUR	0	459 298
Izdevumi, EUR	278 893	25 577
Tīrie ieņēmumi, EUR	-278 893	433 721

Diskontējot naudas plūsmu, tiek aprēķināta īpašuma tīro ieņēmumu vērtība noteiktā laika posmā. Vērtējamais īpašums aprēķina perioda beigās nebeidz pastāvēt, tādēļ tiek aprēķināta arī reversijas pašreizējā vērtība, un šīs naudas plūsmas pašreizējā vērtība arī ir īpašuma vērtība.

Nosakām diskonta likmi.

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.

Diskontēšanas procedūras viena no svarīgākajām sastāvdaļām ir konkrētā investīciju projektā iesaistītā kapitāla prasītās ienesīguma likmes (diskonta likme) noteikšana. Diskonta likmes aprēķinam parasti tiek izmantota viena no trim metodēm:

1. Kumulatīvā metode;
2. Kapitāla aktīvu izcenošanas modelis;
3. Diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena.

Konkrētā nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinā ar diskontētās naudas plūsmas metodi izmantoto diskonta likmi pie īpašuma pārdošanas par reversijas cenu vērtētāji aprēķina kā projektā iesaistītā kapitāla vidējo svērto cenu. Pašreizējā ekonomiskajā situācijā nekustamā īpašuma projektu realizācijai tiek izmantots gan pašu kapitāls, gan aizdevuma kapitāls un šādos gadījumos diskonta likmes aprēķina formula ir šāda:

$$d_{WAC} = r_e \times g_e + r_m \times g_m$$

kur

d_{WAC} – diskonta likme, %

r_e – izskatāmā projekta riskiem atbilstoši prasītais pašu kapitāla ienesīgums;

r_m – aizņemtā kapitāla cena (kredīta procentu likme);

g_e un g_m – pašu un aizņemtā kapitāla daļas kopējā finansējumā.

Nemot vērā iepriekš norādītos nosacījumus, tirgu vērtības aprēķinam izmantotā diskonta likme ir

Diskonta likmes aprēķins ar svērto metodi		
	Kreditors	Attīstītājs
Peļņa, %	7,0%	25%
Īpatsvars, %	60%	40%
Svērtā likme	14,20%	

Vērtētāji uzsver, ka dažādiem investīciju projekta dalībniekiem riski ir atšķirīgi atkarībā no dalībnieka funkcijām projektā un tie tiek subjektīvi vērtēti atkarībā no pašu dalībnieku viedokļa. Pēc būtības tas nozīmē, ka diskontējot viena un tā paša projekta naudas plūsmu, ir iespējams, ka projekta virzītājs un kreditors analīzei izmantos atšķirīgas diskonta likmes un viņu slēdzieni par vienu un to pašu projektu var būt atšķirīgi.

Nekustamā īpašuma šodienas vērtību veido pa atsevišķiem aprēķina posmiem diskontētās naudas plūsmas un reversijas summa, kas izsakāma ar formulu:

$$\text{Šodienas vērtība} = \frac{C_1}{1+i} + \frac{C_2}{(1+i)^2} + \frac{C_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{C_n}{(1+i)^n} + \frac{R_n}{(1+i)^n}, \text{ kur}$$

C – tīrie ienākumi attiecīgajā gadā,

R – reversija – īpašuma iespējamā tirgus vērtība n-tajā gadā,

i – naudas plūsmas diskonta likme,

Tīro ieņēmumu diskontētās vērtības aprēķins iespējamā nākotnes stāvoklī		
Periods, gados	0,5	1
Tīrie ieņēmumi, EUR	-278 893	433 721
Diskonta likme, ietverot attīstītāja peļņu, %	14,2%	14,2%
Diskonta koeficients	0,94	0,88
Diskontētā naudas plūsma, EUR	-260 978	379 791
Naudas plūsmas diskontēšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība bez PVN, EUR	119 000	

5.5.3. 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 vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

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

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	119 000	
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,91	-10 710
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,75	-29 750
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-5 950
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,99	-1 190
Kopējais samazinājums	40,00%	-47 600
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	71 000	

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, 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 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 $\frac{3}{4}$ domājamo daļu no nekustamā īpašuma **Brīvlauki -16** ar kadastra numuru 80310050158, kas atrodas **Brīvlauku ielā 60, Salaspilī, Salaspils novadā, LV-2169** un reģistrēts Salaspils pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0017 0215, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2024.gada 20.februārī* ir

71 000 (septiņdesmit viens tūkstotis) **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 neapmierinošā 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.

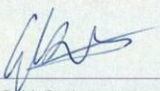
Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

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

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis

	LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA	 EN ISO/IEC 17024 53-290
LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS		
ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS		
NR. 97		
<i>Marks Tarvids</i>		
vārds, uzvārds		
020482-13064		
personas kods		
<i>Nekustamā īpašuma vērtēšana</i>		
sertificējamā darbība		
Darbība sertificēta no		
<i>2006. gada 5. jūnija</i>		
datums		
Sertifikāts piešķirts		
<i>2021. gada 6. jūnijā</i>		
datums		
Sertifikāts derīgs līdz		
<i>2026. gada 5. jūnijam</i>		
datums		
	 <i>Dainis Funsts</i> LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja direktors	
Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559		

		LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA
LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS		
Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā		
Nr. 11		
Izsniegts		
<i>SIA "Interbaltija"</i> firma		
Reģistrācijas Nr.	40003518352	
Darbība sertificēta no <i>2008. gada 4. septembra</i> datums		
Sertifikāts izsniegts <i>2023. gada 18. septembrī</i> datums		
Sertifikāts derīgs līdz <i>2028. gada 17. septembrim</i> datums		
 G.N. Reinsons LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītāja		 V. Žuromskis LĪVA valdes priekšsēdētājs
Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem "Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"		