



2025.gada 08.decembrī

Atzinums par ¼ domājamās daļas no neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.604**, kas atrodas **Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050**, piespiedu pārdošanas vērtību

Ainārs Šusts

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ¼ domājamās daļas no neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.604**, ar kadastra numuru 0100 914 8568, kas atrodas **Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodaļā Nr.5280 604, pie neapdzīvojamo telpu īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kad.apz.0100 002 0024): 1681/29074. Neapdzīvojamās telpas **Nr.604**, kas atrodas **Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050**, ir jauniešu tūrisma mītne ar kopējo platību **162,2 m²**, kas izvietotas pirmskara projekta 7-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Rīgas pilsētas Centra apkaimē. 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 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 izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka ¼ domājamās daļas no neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.604**, kas atrodas **Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050**, 2025.gada 04.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

33 000 (trīsdesmit trīs tūkstoši) 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

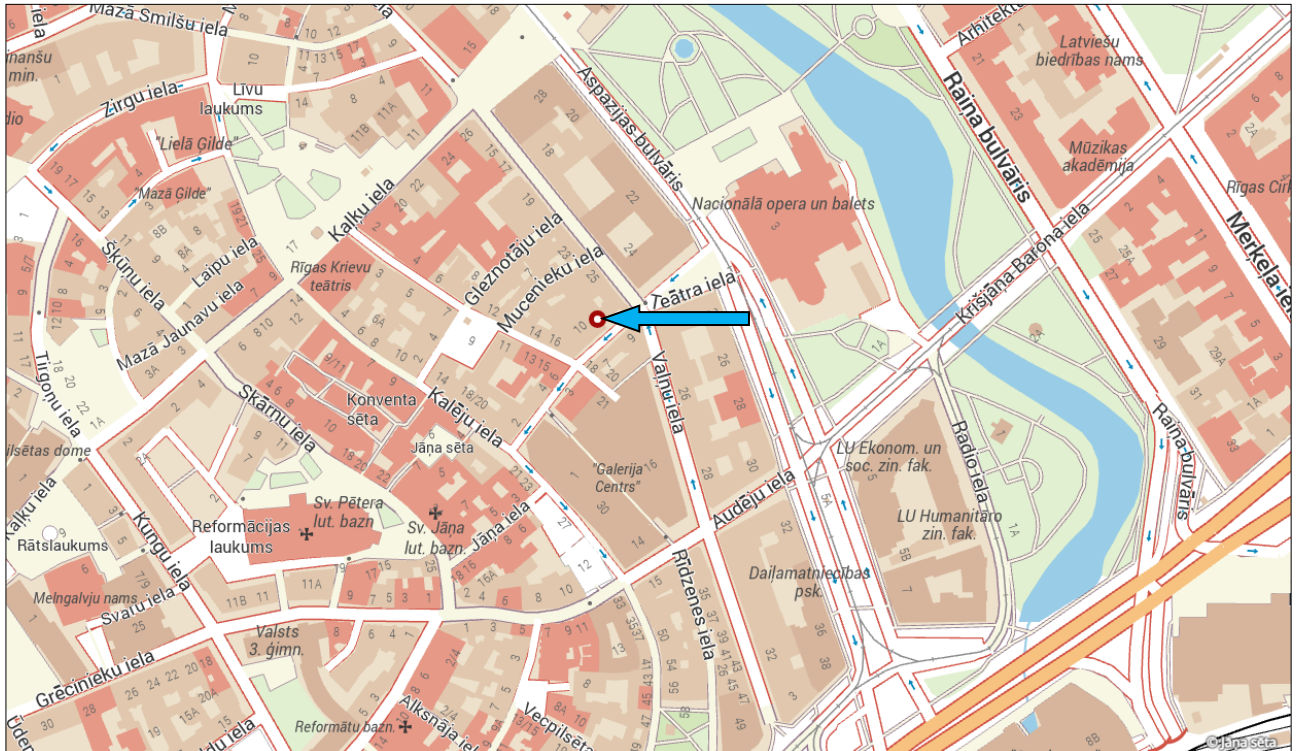
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Labākais izmantošanas veids
 - 1.10 Vērtējumā izmantotā 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 metodi
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot ieņēmumu kapitalizācijas 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	¼ domājamā daļa no neapdzīvojamo telpu īpašuma Nr.604 , kas atrodas Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050 .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Ainārs Šusts
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 04.decembris
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: MOHAMMAD NABI KHALILI ¼ domājamā daļa RONALDS GULAMI ½ domājamā daļa ABDUL REZA KHALILI ¼ domājamā daļa (vērtējamā daļa)
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapdzīvojamās telpas - jauniešu tūrisma mītne, kas izvietotas pirmskara projekta daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 162,2 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Jauniešu tūrisma mītne.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Optimāla plānojuma un platības jauniešu tūrisma mītne, biroja telpas.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas nodaļējuma datorizdruka. Datorizdruka no www.kadastrs.lv datiem.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nostiprināta hipotēka; - nomas līgumi; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, 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.01000020024001, kurā atrodas vērtēšanas objekts



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rīgas pilsētas Centra apkaimē - Vecrīgā.

Līdz Rīgas pilsētas centrālajai stacijai ir aptuveni 850 m jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu, tramvaju un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Aspazijas bulvāra.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Teātra ielai. Apkārtnē veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara laikā, Staļina laikā. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas Nacionālā opera un balets, skola, bērnudārzs, sadzīves pakalpojumi, kā arī tirdzniecības centrs "Galerija Centrs", 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 pirmskara projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1900.gads, ekspluatācijas pieņemšanas laiks – 2005.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. 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.

Ēkā ir lifts. Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas **7-stāvu ēkas 2.stāvā**.

Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Tā kā vērtētajam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā, izmantošanas veidam atbilstošā tehniskā stāvoklī.

Telpu kopējā platība ir 162,2 m². Telpu augstums ir 2,9 – 3,05 m.

Neapdzīvojamo telpu plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

- ieeja neapdzīvojamās telpās no kāpņu telpas;
- jauniešu tūrisma mītnē izvietotas šādas telpas: divas mītnes guļamistabas, gaitenis, četras palīgtelpas, personāla telpa, ēdnīca ar virtuvi, dušas telpa, divas priekštelpas, divas tualetes, halle.

Telpu eksplikācija

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Mītnes guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.9	-	-	57.2	-
2	Mītnes guļamtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.9	-	-	9.0	-
3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.9	-	-	6.2	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.9	-	-	2.6	-
5	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.9	-	-	6.4	-
6	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	4.1	-
7	Ēdnīca ar virtuvi	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	25.0	-
8	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	5.1	-
9	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	2.7	-
10	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	1.8	-
11	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	4.1	-
12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	5.3	-
13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	2.1	-
14	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	30.6	-

4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums saskaņā ar www.kadastrs.lv

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 piespiešanas”.

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 īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir optimāla plānojuma un platības biroja telpas.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

1. Makroekonomiskais fons: ECB un Latvijas Bankas prognozes.

Latvijas mājokļu tirgus attīstību būtiski ietekmē kopējā eirozonas un Latvijas ekonomikas dinamika. Eiropas Centrālās bankas (ECB) jaunākās prognozes liecina, ka eirozonas tautsaimniecības izaugsme 2025. gadā būs salīdzinoši vāja – ap 0.9 %, taču turpmākajos gados pakāpeniski kļūs spēcīgāka, 2026. gadā sasniedzot 1.2 %, bet 2027. gadā – 1.3 %. Šo lēno atveseļošanos kavē ģeopolitiskā nenoteiktība, tirdzniecības politikas neskaidrība un strukturālās konkurētspējas problēmas, kas ilgtermiņā ietekmē eirozonas eksportu un investīcijas.

Vienlaikus darba tirgus saglabājas noturīgs – paredzams, ka bezdarba līmenis eirozonā 2025. gadā būs vidēji 6.3 %, bet 2027. gadā samazināsies līdz 6.2 %. Tas nodrošina stabilu patēriņu, kas kļūst par galveno izaugsmes virzītāju. Reālās algas pieaug, un tas pozitīvi ietekmē iedzīvotāju pirkspēju, tostarp mājokļu pieejamību.

Inflācijas dinamika rāda pakāpenisku stabilizāciju – kopējā SPCI inflācija 2025. gadā nedaudz samazināsies un svārstīsies ap 2 % mērķi. Enerģijas un pārtikas cenu pieaugums gan īstermiņā saglabāsies, taču vidējā termiņā gaidāms stabils kritums. ECB norāda, ka SPCIX inflācija (neietverot enerģijas un pārtikas cenas) 2027. gadā varētu būt ap 1.9 %, kas nozīmē, ka māsaimniecībām būs vieglāk prognozēt izdevumus, tostarp komunālos maksājumus.

Latvijas Banka prognozē, ka IKP pieaugums Latvijā 2025. gadā būs līdzīgs eirozonas rādītājiem, taču atsevišķi faktori – publiskās investīcijas, ES fondu projekti un Rail Baltica – var radīt straujāku būvniecības un pakalpojumu sektora pieaugumu. Tajā pašā laikā procentu likmju kritums ECB politikā pakāpeniski uzlabos finansēšanas nosacījumus, padarot hipotekāros kredītus pieejamākus.

2. Jauno mājokļu tirgus: pieprasījums un piedāvājums

Pieprasījuma struktūra:

Latvijas iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu mājokli nav zudušas. Pārdošanas rādītāji 2024.–2025. gadā rāda, ka liela interese saglabājas par energoefektīviem un funkcionāliem dzīvokļiem un privātmājām. Pircēji arvien vairāk izvērtē ilgtspējīgas būvniecības priekšrocības – zemākus ekspluatācijas izdevumus, paredzamus komunālos maksājumus un kvalitatīvu telpu plānojumu.

Interesanti, ka pircēji vairs ne tikai pamet pirmskara un padomju laika dzīvojamās mājas, bet arī arvien biežāk vēlas pārcelties no 2000. gadu sākumā būvētajiem projektiem, kuru energoefektivitāte un tehniskais līmenis vairs neatbilst šodienas prasībām.

Īpaši augsta interese ir par modernām privātmājām līdz 150 m². Pieprasījums šajā segmentā būtiski pārsniedz piedāvājumu – pēdējos gados pārdošanai būvēts ļoti maz jaunu māju. Šādiem projektiem bankas piedāvā labākus finansēšanas nosacījumus – zemākas procentu likmes un ilgākus atmaksas termiņus.

Privātmāju segmentā vērojamas vairākas tendences:

- vislielākais pieprasījums ir pēc kompaktām, energoefektīvām mājām pie Rīgas un Pierīgā;
- jaunajās ģimenēs populāras kļūst rindu mājas un dvīņu mājas kā kompromiss starp privātīpašumu un dzīvokļa cenu;
- tirgū ienāk arī mazo ciematu projekti ar pilnu infrastruktūru (ceļi, komunikācijas), kas piesaista pircējus ar vidējiem ienākumiem;
- renovētās un energoefektivitātei pielāgotās 1990.–2000. gadu privātmājas konkurē ar jaunbūvēm, taču pieprasījumā tās ir otrajā vietā.

Piedāvājuma puse:

Jauno projektu attīstītāji šobrīd ir piesardzīgi. Augstās būvniecības izmaksas, darbaspēka trūkums un nenoteiktība par pieprasījumu liek jaunus projektus uzsākt selektīvi. Būvmateriālu cenas, lai arī atsevišķos segmentos kritušās, kopumā saglabājas augstā līmenī, jo ražotājiem noslēgti ilgtermiņa līgumi ar energoresursu piegādātājiem.

Tā kā attīstītājiem līgumi ar apakšuzņēmējiem un būvmateriālu ražotājiem jau ir noslēgti, būtiskas cenu izmaiņas uz leju jaunos projektos nav gaidāmas. Vienīgais faktors, kas varētu radīt cenu samazinājumu, būtu darbaspēka izmaksu kritums vai pārprodukcija tirgū, taču šobrīd nav pamata gaidīt ne vienu, ne otru.

Privātmāju sektorā piedāvājums joprojām ir ļoti ierobežots – daudzi projekti apstājas plānošanas stadijā. Tas nozīmē, ka tirgū iznākušie projekti pārdodas salīdzinoši ātri, īpaši, ja tie piedāvā modernu plānojumu, pieņemamu cenu un pilnībā pabeigtu infrastruktūru.

3. Būvniecības nozare un valsts pasūtījumi

Latvijas būvniecības nozari tuvākajos gados noslogo apjomīgi valsts un ES fondu projekti – Rail Baltica, Dienvidu tilta 4. kārtā, citu infrastruktūras objektu būvniecība Rīgā un reģionos. Šie pasūtījumi piesaista lielāko daļu darbaspēka un būvniecības kapacitātes, kas nozīmē, ka darbaspēka izmaksas saglabāsies augstas un jauno mājokļu projektiem būs jākonkurē ar valsts investīcijām.

Tas savukārt nozīmē, ka būvniecības izmaksu būtisks kritums nav gaidāms, atšķirībā no situācijas pēc iepriekšējās krīzes, kad būvmateriālu cenas un darba samaksa ievērojami samazinājās.

4. Otrreizējais tirgus un īres segments

Sērijveida dzīvokļu tirgus un perspektīvas

Sērijveida dzīvokļu tirgus Latvijā joprojām veido nozīmīgu daļu no kopējā mājokļu fonda – it īpaši Rīgā un lielākajās reģionālajās pilsētās. Pēc Latvijas Bankas un nekustamo īpašumu tirgus datiem, sērijveida dzīvokļu cenas pēdējos divos gados ir nostabilizējušās, un dažos segmentos pat novērojams neliels kritums.

Pašreizējā situācija:

- Atšķirība starp sērijveida dzīvokļu un jauno projektu cenām turpina palielināties, un tas padara sērijveida fondu pieejamāku pircējiem ar ierobežotāku budžetu.
- Tomēr pircēju interese pāriet uz jaunajiem projektiem vai energoefektīvām privātmājām – galvenokārt dārgo uzturēšanas izmaksu un zemās energoefektivitātes dēļ.

Perspektīvas:

- Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem saglabāsies, taču tas būs vairāk piesaistīts ekonomiski aktīvākajiem mikrorajoniem ar attīstītu infrastruktūru (piemēram, Purvciems, Imanta, Teika).

- Īpaši augsts pieprasījums saglabāsies mazo platību dzīvokļiem (1–2 istabas), jo tie ir pieejamākie gan pircējiem ar mazāku ienākumu līmeni, gan investoriem īres tirgum.
- Sagaidāms, ka cenas tuvākajos 2–3 gados būtiski nepieaugs – sērijveida dzīvokļi paliks relatīvi stabila, lētāka alternatīva jaunajiem projektiem.
- Lielākais risks sērijveida tirgum ir apjomīgās renovācijas izmaksas un dalītā īpašuma problēmas, kas ilgtermiņā var samazināt šo īpašumu pievilcību.
- Valsts un pašvaldību atbalsts renovācijai (īpaši ar ES fondu finansējumu) var nedaudz palielināt pievienoto vērtību atjaunotajām mājām, tomēr tas notiks lēni un nevienmērīgi.

Ietekme uz tirgu:

- Jaunie projekti arvien vairāk pārvilinās maksātspējīgākos klientus.
- Sērijveida dzīvokļu cenas, visticamāk, turpinās stagnēt vai pieaugs lēni (1–3 % gadā), būtiski atpaliekot no jauno projektu cenu pieauguma.
- Vidējā termiņā iespējams, ka daļa vecākā sērijveida fonda zaudēs tirgus vērtību, īpaši, ja tas netiks renovēts un uzturēts.

5. Perspektīvas un secinājumi

Cenu dinamika – jauno mājokļu cenas būtiski nepieaugs, taču arī kritums nav gaidāms. Cenas stabilizējušās, un tuvākajā laikā iespējamās vien īstermiņa akcijas un individuāli piedāvājumi.

Pieprasījuma tendences – saglabāsies augsta interese par energoefektīviem dzīvokļiem un privātmājām, īpaši līdz 150 m².

Būvniecības sektora noslodze – publiskie projekti turpinās radīt augstu konkurenci par darbaspēku un materiāliem, kas nozīmē augstas izmaksas un ierobežotu jaunu mājokļu būvniecības apjomu.

Finansēšanas nosacījumi – ECB procentu likmju samazinājumi padarīs hipotekāros kredītus pieejamākus, kas veicinās pircēju aktivitāti, īpaši vidusšķiras segmentā.

Ilgtermiņa risks – eirozonas un globālās ekonomikas nenoteiktība, kā arī iespējami satricinājumi energoresursu tirgū var ietekmēt gan būvniecības izmaksas, gan pircēju pirktspēju. Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma “Altum” iespējas.

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 kvadrātmētru, par lielākām platībām 2 līdz 6 eiro par kvadrātmētru. 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 Rīgā Vecrīgas. "Klusā centra" apkaimē ir robežās no 1300 EUR/m² līdz 1800 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 9 EUR/m² līdz 13 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) 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

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 analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums 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. Telpu īpašuma Ernesta Birznieka-Upīša iela 20A – 25, Rīga (Avoti) sastāvs: biroju telpas ar kopējo platību 128,1 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Telpas izvietotas 7 stāvu 2007. gada jaunā projekta vieglbetona ēkas 7.(mansarda) stāvā. Telpas ir labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025. gada maijā, pārdošanas cena bija 192 150 EUR jeb 1 500 EUR/m².

Objekts Nr.2. Neapdzīvojamo telpu īpašuma Elizabetes iela 8 - 6, Rīga (Centrs) sastāvs: telpas ar kopējo platību 195,2 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Neapdzīvojamās telpas izvietotas pirmskara laika 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3. stāvā (2005.gadā renovēta fasāde). Telpas ir labā tehniskā stāvoklī, tiek izmantotas kā pirmskolas izglītības iestāde. Īpašums pārdots 2024.gada martā, pārdošanas cena bija 300 000 EUR jeb 1537 EUR/m².

Objekts Nr.3. Neapdzīvojamo telpu īpašuma Vecpilsētas iela 17 - 1A, Rīga (Vecpilsēta) sastāvs: telpas ar kopējo platību 138,9 m² un domājamo daļu no mājas un zemes. Neapdzīvojamās telpas izvietotas pirmskara laika 7-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1. stāvā. Telpas ir labā tehniskā stāvoklī, tiek izmantotas kā birojs. Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena bija 208 000 EUR jeb 1497 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	192 150		300 000		208 000	
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 ...	2025.gada maijs	1,02	2024.gada marts	1,02	2023.gada novembris	1,00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	195 993		306 000		208 000	
Telpu kopējā platība, m²	128,10		195,20		138,90	
Telpu kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR	1 530,00		1 567,62		1 497,48	
1. ēkas novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Līdzīgs	1,00
3. ēkas arhitektoniskais veidols ...	Labāks	0,95	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05
4. telpu izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,97
5. telpu tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,90	Labāks	0,90	Labāks	0,90
6. telpu lielums ...	Mazāks	0,95	Lielāks	1,05	Mazāks	0,96
7. telpu plānojums (mansards) ...	Lielāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
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	-15%	Kopējā korekcija	-10%	Kopējā korekcija	-12%
Telpu kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1300,50		1410,86		1317,78	

Telpu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	1343,0
Vērtējamās telpas	162,20
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	218 000

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot ieņēmumu kapitalizācijas pieeju

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

Ieņēmumi no nomas maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu 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-Riga, 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 9 EUR/m² līdz 13 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma apkārtnē ir sekojoši nomas piedāvājumi:

- Neapdzīvojamās telpas ēkas 5.stāva telpas Smilšu iela 3, Rīgā, biroja telpas ir labā stāvoklī, 2025.gada oktobrī tika piedāvātas biroja telpas 290 m² par nomas maksu 13 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi;
- Neapdzīvojamās telpas ēkas 3.stāva telpas Kaļķu iela 12, Rīgā, telpas ir labā stāvoklī, 2025.gada novembrī tika piedāvātas biroja telpas 131 m² par nomas maksu 13,5 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi;
- Neapdzīvojamās telpas ēkas 4.(mansarda) stāva telpas Torņa iela 4, Rīgā, biroja telpas ir apmierinošā stāvoklī, 2025.gada novembrī tika piedāvātas biroja telpas 203 m² par nomas maksu 11,6 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi;

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un nomas vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta nomas maksa mēnesī, EUR	3 770		1 769		2 355	
Darījuma / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Darījuma / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Piedāvājums	0,90	Piedāvājums	0,90	Piedāvājums	0,90
B. ... darījuma / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada oktobris	1,00	2025.gada novembris	1,00	2025.gada novembris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā nomas maksa, EUR	3 393		1 592		2 119	
Telpu kopējā platība, m²	290,00		131,00		203,00	
Telpu kopējās platības 1 m² nosacītā nomas maksa, EUR	11,70		12,15		10,44	
1. ēkas novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. telpu izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. telpu tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,90	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00
6. telpu lielums ...	Lielāks	1,12	Mazāks	0,97	Lielāks	1,03
7. telpu plānojums (mansards)...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,05
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	2%	Kopējā korekcija	-13%	Kopējā korekcija	8%
Telpu kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā nomas maksa, EUR	11,93		10,57		11,28	

Telpu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā nomas maksa noapaļoti, EUR	11,3
Vērtējamās telpas	162,20
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā nomas maksa noapaļoti, EUR	1 800

Ieņēmumu aprēķina tabula:

	Platība, m ²	Nomas maksa mēnesī, EUR/m ²	Noslogojuma koeficients	Ieņēmumi gadā, EUR
Jauniešu tūrisma mītne	162,20	11,30	0,88	19 355
Kopā				19 355

Iznomātāja izdevumi:

Izdevumu posteņi	Izdevumu bāze, EUR	Izdevumi, % / EUR	Izdevumu summa, EUR
Objekta apdrošināšana (0,1% no īpašuma aptuvenās atjaunošanas vērtības tiek pieņemts 1500 EUR/m ²)	243 300	0,10%	243
Nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% no fiskālās kadastrālās vērtības)	150 882	1,50%	2 263
Objekta neparedzētie izdevumi (pieņemti 5% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	19 355	5,00%	968
Kopā			3 474

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 6-8% 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 5-7%

Ievērojot augstāk minētos apsvērumus un vērtējamā nekustamā īpašuma tipu, tā stāvokli nekustamo īpašumu tirgū, kapitalizācijas likmi vērtētāji pieņem ne mazāku par 6%.

Tirgus vērtības aprēķins:

Ieņēmumi, EUR	19 355
Izdevumi, EUR	3 474
Tīrie ieņēmumi, EUR	15 881
Kapitalizācijas likme, %	6,0
Kapitalizācijas piemērošanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība (pieņemot, ka telpas ir labā tehniskā stāvoklī) vērtēšanas datumā noapaļoti, EUR	265 000
Telpu remontdarbu izmaksas tiek pieņemtas 300 EUR/m²	48 700
Kapitalizācijas piemērošanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība vērtēšanas datumā noapaļoti, EUR	216 300

5.5.3. Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

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

Aprēķina pieeja	Iegūtā tirgus vērtība	Svara koeficients	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu pieeja	218 000	0,5	109 000
Ienākumu pieeja	216 300	0,5	108 150

Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	217 000
Aprēķinātā patiesā vērtība (1/4 domājamā daļa), EUR	54 300

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p.3.15), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdošanas procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

Novērtējamā īpašuma 1/4 domājamās daļas patiesā vērtība ir aprēķināta kā matemātiska 1/4 vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

5.5.4. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

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

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

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

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā patiesā vērtība, EUR	54 300	
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-5 430
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,80	-10 860
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-2 715
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,95	-2 715
Kopējais samazinājums	40,00%	-21 720
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR	33 000	

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) 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 $\frac{1}{4}$ domājamās daļas no neapdzīvojamo telpu īpašuma **Nr.604**, kas atrodas **Teātra ielā 12, Rīgas pilsētā, LV-1050**, kadastra numurs **0100 914 8568**, 2025.gada 04.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

33 000 (trīsdesmit trīs tūkstoši) 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



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. **97**

Marks Tarvids

vārds, uzvārds

020482-13064

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 6. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 5. jūnijam

datums



Dainis Funstls

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

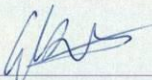
SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
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"