

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves
„Pērles”, Liezēre, Liezēres pagasts,
Madonas novads novērtējumu



Pasūtītājs:	Madonas novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2025.gada 26.septembris

2025.gada 26.septembrī
Reģ. Nr. K – 25/40

Madonas novada pašvaldība

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Pērles”, Liezēre, Liezēres pagasts, Madonas novads tirgus vērtību

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves „Pērles”, Liezēre, Liezēres pagasts, Madonas novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Liezēres pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000622201 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000054572 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7068 007 0200, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7068 007 0200, 0,1995 ha platībā un būve ar kadastra apzīmējumu 7068 007 0200 001.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.*

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 26.septembrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 5 200

(pieci tūkstoši divi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cienā,

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS.....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	6
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	7
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	11
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	12
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	12
VĒRTĒŠANAS METODIKA	13
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	15
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	15
OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	15
OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju.....	19
Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana.....	23
SECINĀJUMI	24
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	24
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	25

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – izdruka no datorizētās zemesgrāmatu datu bāzes;
- 2.pielikums – zemes robežu plāns;
- 3.pielikums – ēku/būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas;
- 4.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 5.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 6.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 7.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

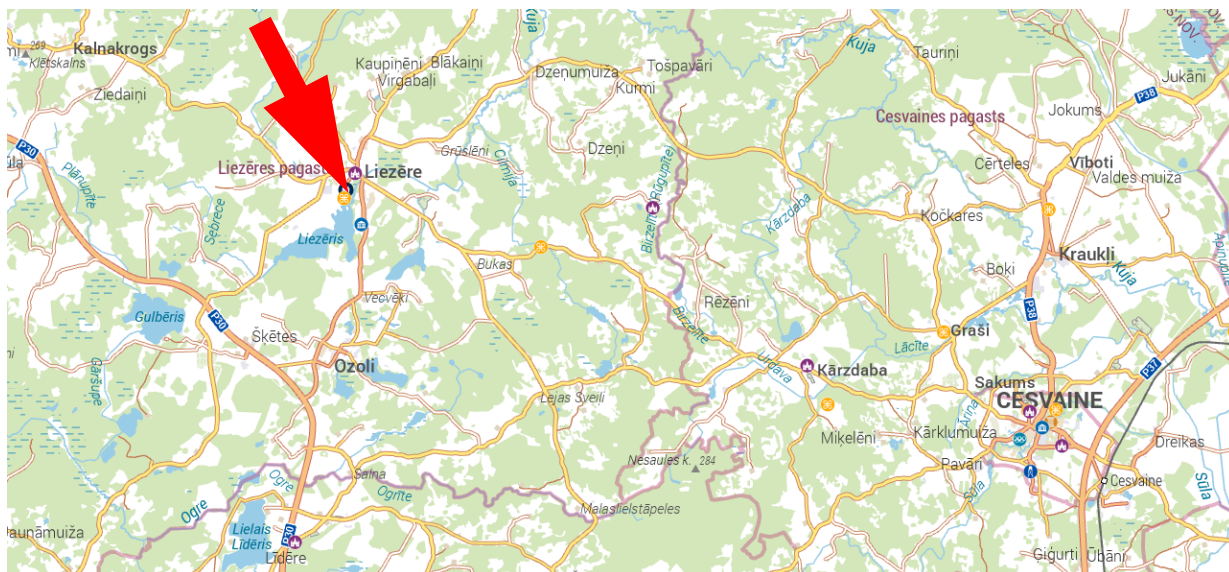
Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves „Pērles”, Liezēre, Liezēres pagasts, Madonas novads *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Ar jēdzienu „tirgus vērtība” atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” (LVS 401:2013) tiek saprasts sekojošais: „*tirgus vērtība*” - 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 piespiedšanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 70680070200) un biroju ēka (kadastra apzīmējums 7068 007 0200 001).
Adrese	„Pērles”, Liezēre, Liezēres pagasts, Madonas novads.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis un uzdevums	OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Zemesgrāmatas nodaļums	Liezēres pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000622201.
Kadastra numurs	7068 007 0200
Īpašumtiesības uz OBJEKTU	Uz 2022.gada 18.janvāra Madonas novada pašvaldības uzziņa Nr.2.1.3.12/22/81 pamata īpašuma tiesības nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, nodokļu maksātāja kods 90000054572.
Apgrūtinājumi	<i>VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – ceļa servitūta teritorija - 0,0218 ha; 2.Atzīme - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,021 ha; 3.Atzīme - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,021 ha; 4.Atzīme - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,021 ha; 5.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem – 0,022 ha. <i>Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.</i>
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Pašreizējā izmantošana	OBJEKTS vērtēšanas brīdī ekonomiski pamatoti izmantots netiek.
Labākais izmantošanas veids	Biroju/ administratīvā ēka.
OBJEKTA apsekotājs	Vērtētāja asistents Dāvis Danilāns
OBJEKTA apsekošanas datums	2024.gada 16.septembris
OBJEKTA vērtēšanas datums	2024.gada 26.septembris

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/>

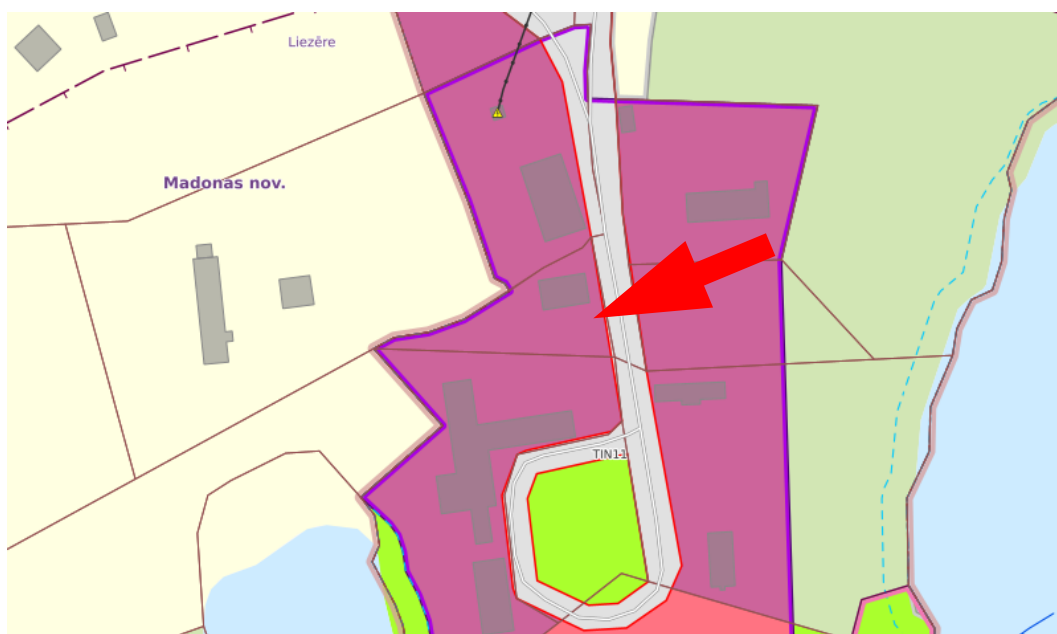


Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/>



Avots: <https://karte.lad.gov.lv/?q=76640030141>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Avots: https://geolativija.lv/geo/tapis#document_32162#nozoom

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Piebraucamais ceļš



2.attēls. Dispečeru ēka



3., 4.attēls. Dispečeru ēka



5.attēls. Dispečeru ēkas iekštelpas



6.attēls. Dispečeru ēkas iekštelpas



7.attēls. Dispečeru ēkas iekštelpas



8.attēls. Dispečeru ēkas iekštelpas



9.attēls. Dispečeru ēkas iekštelpas



10.attēls. Dispečeru ēkas iekštelpas



11., 12.attēls. Dispečeru ēkas iekštelpas



13., 14.attēls. Dispečeru ēkas iekštelpas



15., 16.attēls. Dispečeru ēkas iekštelpas



17., 18.attēls. Dispečeru ēkas iekštelpas



19., 20.attēls. Teritorija apkārt dispečeru ēkai

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Domājamās daļas	1/1
Vērtējamā OBJKETA fiskālā kadastrālā vērtība uz 21.07.2025	1 663 EUR.
Vērtējamā OBJKETA universālā kadastrālā vērtība uz 20.07.2025	6 848 EUR.
Zemes vienība raksturojums	
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7068 007 0200
Zemes vienības platība	0,1995 ha.
Zemes vienības lietošanas veidi	Kopējā zemes platība – 0,1995 ha; zemes zem ēkām platība – 0,1777 ha; zemes zem ceļiem platība – 0.0218 ha.
Zemes vienības lietošanas mērķis (NĪLM)	Individuālo dzīvojamo māju apbūve, NĪLM kods 0601.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens, ar nogāzi.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Funkcionālais zonējums	Saskaņā ar Liezēres pagasta Liezēres ciema teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti vērtējamās zemes vienības izmantošanas veids ir <i>Jauktas centra apbūves teritorija (J)</i> .
Apbūves raksturojums	
Dispečeru ēka Vīnakaļns (kadastra apzīmējums 7068 007 0200 001): Konstruktīvie elementi: pamati- monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida); ārsienas- vieglbetona bloki; pārsegumi- metāla plātnes, sijas, koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, metāla sijas ar koka dēļu aizpildījumu; jumta segums: azbestcimenta loksnes. Konstruktīvie elementi atrodas apmierinošā/sliktā stāvoklī. Ēkas uzbūvēšanas gads- 1925. Kopējā ēkas platība- 365 m². Telpu eksplikācija- 33 iekštelpas. Telpu augstumi: 1..stāvā- no 2,11 līdz 2,59 m; 2.stāvā- no 2,27 līdz 2,46 m. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD Kadastra datiem – V4 (ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī). Iekštelpu plānojums atbilst stāvu plānu shēmām kadastrālās uzmērīšanas lietā. Iekšējās apdares un inženierkomunikāciju stāvoklis vērtējams kā slikts. Iekšējā apdare: <i>grīda</i>- betona, bez apdares; <i>sienas</i>- bez apdares; <i>griesti</i>- bez apdares; <i>logi</i>- nav, logu vērtnes ir aiznaglotas ar osb plāksnēm; <i>durvis</i>- iekštelpās- koka; ārējās- koka. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ēkai ir pieslēgums pie centralizētās elektroapgāde, ūdens apgādes un kanalizācijas, bet iekšējās inženierkomunikācijas ir demontētas. Apkure – pēc VZD datiem ir vietējā, krāsns/plīts, faktiski tā ir demontēta, līdz ar ko, apkures nav.	
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Madonas novada, Liezēres pagasta, Liezēres ciemā, ~ 18 km attālumā no Cesvaines pilsētas centra un ~ 25,9 km attālumā no novada centra (Madonas). Apkārtējā infrastruktūra vāji attīstīta. Liezēres ciemā ir pārtikas veikals, pakomāts, aptieka, Liezēres pagasta kultūras nams, luterāņu baznīca. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturas vieta ir 0,5 km attālumā.
Piezīmes	-

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu (NĪ) tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Pēc 2008.gada finanšu krīzes līdz 2022.gadam īpašumu darījumu cenas un īres/nomas maksas visu laiku bija tikai augušas, šim pieaugumam tikai reizēm bremsējoties, piemēram, Covid-19 pandēmijas “pirmā viļņa” laikā. Pēdējo gadu laikā novēroto straujo dzīvojamo īpašumu cenu kāpumu daļēji ir apturējusi ģeopolitiskā situācija, savukārt, energoresursu cenu pieaugums ir mainījis īpašumu izvēles kritērijus, priekšplānā izvirzot kompaktas platības un augstu energoefektivitāti, liekot vēl vairāk izjust šādu īpašumu trūkumu.

Šobrīd īpašumu cenu pieaugums ir apstājies. Visvairāk to ietekmējis straujais kredītu procentu likmju kāpums, kas nozīmē dārgākus kredītmaksājumus un augstā inflācija, kas samazina pirkjspēju. Neziņa par nākotni liek pārdomāt pirkumus, nesteigties ar investīcijām. Inflācijas un pirkjspējas ietekmē pieprasījums ir samazinājies. Prognozējams, ka pašreizējās energoresursu cenas to tādu arī uzturēs. Tirgū dominē vēlme atbrīvoties no energoneefektīviem īpašumiem. NĪ tirgus attīstības prognozes pašlaik izteikt ir diezgan grūti, tomēr skaidrs, ka tirgus diezgan būtiski mainīsies - sākot ar pārdomātākiem nomas līgumu nosacījumiem un beidzot ar būtiskiem ieguldījumiem ēku energoefektivitātes paaugstināšanā.

Līdzīgi īpašumi nonāk NĪ tirgū izsolēs. Apzinot līdzīgu īpašumu darījuma cenas, vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 15 līdz 30 EUR/m². Raksturīgākais nomas maksu diapazons vidējā/ labā stāvoklī esošām administratīvajām telpām- 0,50 līdz 1,00 EUR/m². Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori.

Nemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, sastāvu un izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū vērtējamas kā vidējas/ apmierinošas.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un OBJEKTA raksturu, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- dispečeru ēkai - izmantot administratīvām vajadzībām/ sociāliem pakalpojumiem;
- zemei- ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- īpašums atrodas Madonas novada Liezēres pagasta Liezēres ciemā, ~ 18 km attālumā no Cesvaines pilsētas centra un ~ 25,9 km attālumā no Madonas pilsētas;
- labas piebraukšanas iespējas autotransportam;
- OBJEKTA sastāvā ietilpst funkcionāli nepieciešamā zeme;
- ēkai ir pieslēgums pie centralizētās elektroapgāde, ūdens apgādes un kanalizācijas, bet iekšējās inženierkomunikācijas ir demontētas.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- atrašanās vietas, platības un plānojuma dēļ paredzamas grūtības biroju ēku efektīvi noslogot;
- biroju ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- apkure – pēc VZD datiem ir vietējā, krāsns/plīts, faktiski tā ir demontēta, līdz ar ko, apkures nav.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaides sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska,

gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojamās *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas*. Iepriekšminētajās vērtēšanas pieejās iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas.

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem. Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% - nedaudz labāks; +5.....15% - labāks, +10.....25% - izteikti labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora

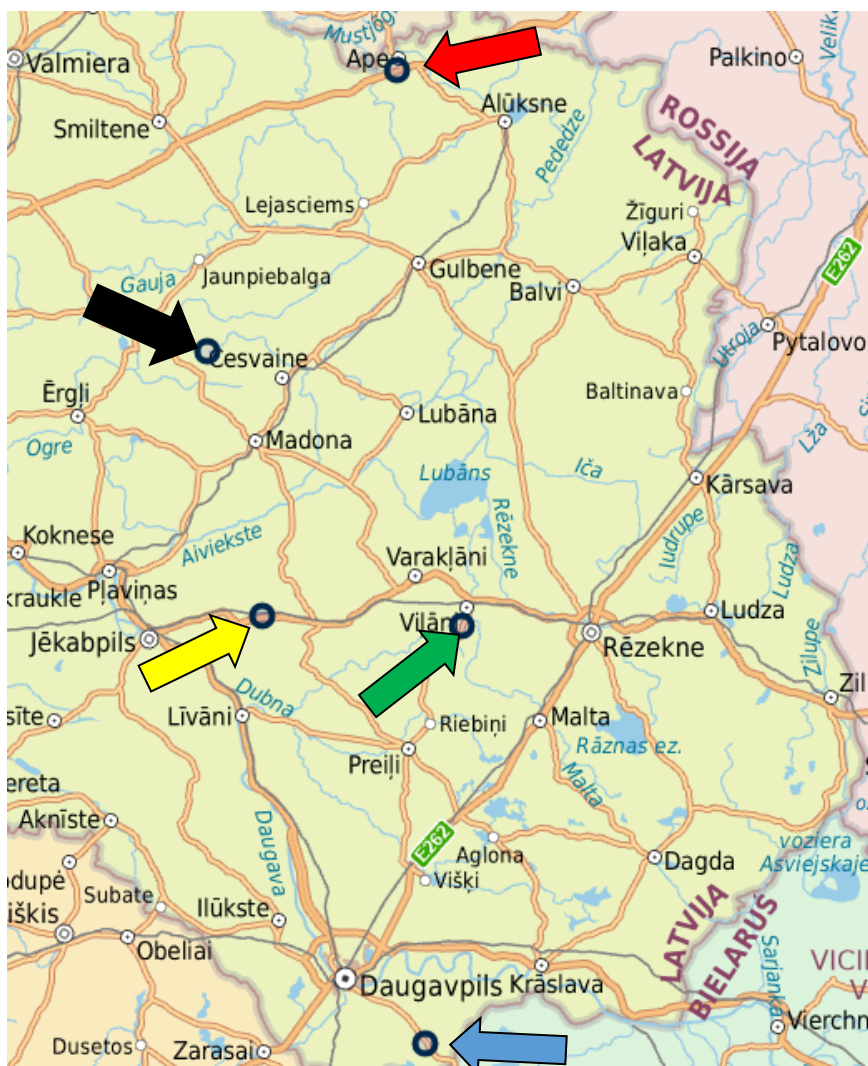
ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% - nedaudz sliktāks; -5.....15% - sliktāks, -10.....25% - izteikti sliktāks. Cenas un vērtības ir uzrādītas euro.

Salīdzināmie īpašumi:

Objekts Nr.1:  Avots: https://www.google.com/maps	2023.gada jūlijā ir pārdots īpašums Kalpaki, Apes pagasts, Smiltenes novads, kas sastāv no biroju ēkas 811,5 m² platībā. Zemes vienības nav sastāvā. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā sliktāks. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons/ betons; ārsienas- akmens mūris, pārsegumi- Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, akmens mūris līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu; jumta segums - azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir pieslēgums elektroapgādei, ir vietējā, akas ūdens apgāde, individuālā kanalizācija un vietējā, krāsns/plīts apkure. Īpašums atrodas Apes pagastā ar lauku raksturīgo apbūvi- lauksaimniecības zemes, individuālās dzīvojamās mājas. Nav zināms īpašuma pārdevējs, darījuma summa- 10 000 EUR.
Objekts Nr.2:  Avots: https://www.google.com/maps	2022.gada oktobrī ir pārdots īpašums Druvasnieki 16, Mežāre, Mežāres pagasts, Jēkabpils novads, kas sastāv no biroju ēkas 186,6 m² platībā. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā sliktāks. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- betona bloki; ārsienas- koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, pārsegumi- koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, jumta segums – azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir pieslēgums elektroapgādei, centralizētiem ūdensapgādes, kanalizācijas sistēmām, apkure - centralā. Īpašums atrodas Mežāres ciemā ar lauku ciematam raksturīgo apbūvi - daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, individuālās dzīvojamās mājas. Īpašumu pārdeva fiziska persona, darījuma summa- 2 400 EUR.
Objekts Nr.3:  Avots: https://www.google.com/maps	2023.gada martā ir pārdots īpašums Skolas iela 4, Silene, Skrudalienas pagasts, Augšdaugavas novads, kas sastāv no zemes vienības 0,11 ha platībā (NĪLM: Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101), administratīvās ēkas 152,9 m² platībā un 2 palīgēkām. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā sliktāks. Palīgēkas ir apmierinošā fiziskā stāvoklī. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati - dzelzsbetona, betona bloki; ārsienas- koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, pārsegumi- koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu, jumta segums – azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir pieslēgums elektroapgādei, centralizētiem ūdensapgādes, kanalizācijas sistēmām un apkurei. Īpašums atrodas Silenē ar lauku ciema raksturīgo apbūvi – daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, individuālās dzīvojamās mājas. Īpašumu pārdeva fiziska persona, darījuma summa- 2 000 EUR.

Objekts Nr.4:  Avots: https://www.google.com/maps	2022.gada oktobris ir pārdots īpašums Centrālā iela 1B, Radopole, Viļānu pagasts, Rēzeknes novads, kas sastāv no zemes vienības 0,271 ha platībā (NĪLM: Komerccdarbības objektu apbūve, kods 0801), administratīvās ēkas 609,1 m² platībā un vienas palīgēkas. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts. Palīgēka ir sliktā fiziskā stāvoklī. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetona, betona bloki; ārsienas- ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, pārsegumi- betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, jumta segums - cits neklasificēts materiāls. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir pieslēgums elektroapgādei, ūdens apgāde – vietējā, artēziskā, kanalizācija- individuālā, apkure - centrālā. Īpašums atrodas Radopolē ar lauku ciematam raksturīgo apbūvi - daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, individuālās dzīvojamās mājas. Pārdevējs nav zināms, darījuma summa- 9 000 EUR.
--	--

VĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/>



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr. 1 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr. 2 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr. 3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr. 4 atrašanās vieta

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Analizējot pēc izmantošanas veida līdzīgu ēku 1 m^2 cenas un ņemot vērā vērtējamās biroju ēkas fizisko stāvokli var secināt, ka tās tirgus vērtība ir $14,52 \text{ EUR/m}^2$. Funkcionāli nepieciešamā zeme un palīgēka ir ievērtētas biroju ēkas 1 m^2 cenā.

OBJEKTA “Pērles”, Liezēre, Liezēres pagasts, Madonas novads
tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:
 $365 \text{ m}^2 \times 14,52 \text{ EUR/m}^2 = 5299,80 \text{ EUR}$, ~ **5 300 EUR**, kur

365 m^2 – biroju ēkas kopējā platība,
 $14,52 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā biroju ēkas 1 m^2 vērtība.

1.tabula

**Līdzgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	„Pērles”, Liezēre, Liezēres pagasts, Madonas novads	Kalpaki, Apes pag., Smiltenes nov.	Druvasnieki 16, Mežāre, Mežāres pag., Jēkabpils nov.	Skolas iela 4, Silene, Skrudalienas pag., Augšdaugavas nov.	Centrālā iela 1B, Radopole, Viļņu pag., Rēzeknes nov.
Pārdevuma datums	2025-09	2023-07	2022-10	2023-03	2022-10
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	Biroju ēka	Biroju ēka	Biroju ēka	Administratīvā ēka un 2-as palīgēkas	Administratīvā ēka un viena palīgēka
Pie īpašuma piederošās zemes platība, ha	0,1995	nav	nav	0,1100	0,2710
Ēkas būvniecības gads	1925.	1960.	1959.	1960.	1969.
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		10000	2400	2000	9000
Kopējā telpu platība, m ²	365,0	811,5	186,6	152,9	609,1
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		12,32	12,86	13,08	14,78
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	5	4	5
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus"/ izsole)		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	5	4	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,05	1,04	1,05
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		12,69	13,50	13,60	15,51
Stāvu skaits ēkai	2	2	2	1	2
Labiekārtojums					
* elektroapgāde	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums
* ūdensapgāde	centralizētā	vietējā, akas	centralizētā	centralizētā	vietējā, artēziskā
* kanalizācija	centralizētā	individuālā	centralizētā	centralizētā	individuālā
* apkure (vietējā centralizētā/ krāsns)	nav	vietējā, krāsns/plīts	centrālā	centralizētā	centrālā
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		5	-2	3	-3
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
platību		10	10	2	-1
Korekcija uz palīgēku d/d īpašuma sastāvā		0	0	-2	-1
Korekcija uz iespējām piekļūt ar autotransportu un novietot to		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz iekštelpu plānojumu		0	0	0	0
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		10	-5	-5	5
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību/ labiekārtotības līmeni		0	-2	-2	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem (nomas līgums)		0	0	0	0
Korekcija uz telpu funkcionalitāti/ izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		25	1	-4	0
Korekcijas koeficients		1,25	1,01	0,96	1,00
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	14,52	15,87	13,64	13,06	15,51
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	5299,80				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	5 300				
Koriģētā tirgus vērtība, EUR		12875	2545	1997	9450

OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanas paņēmieni konkrētajā gadījumā ir izvēlējis diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums,
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākumu aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai,
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot apbūves ģeogrāfisko novietojumu, tehnisko stāvokli, platību, plānojumu, telpu apdares stāvokli un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām Saules ēkas iznomāšanas gadījumā;
- ✓ zemes vienība un palīgēka kalpo kā saistītā infrastruktūra un atsevišķi ienākumus neveido;
- ✓ telpas labākajā veidā ir iznomājamas vienam nomniekam (operatoram);
- ✓ nosakot aprēķinos lietoto nomas maksu, tika ņemts vērā esošais nomas telpu piedāvājums līdzīga rakstura objektiem novadā;
- ✓ izdevumu daļā ietilpst zemes un nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uz īpašnieku attiecināmie objekta apsaimniekošanas izdevumi (pieņemti 10% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), uzkrājumi remontiem (pieņemti 10% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi, ~ 50 Eur/ mēnesī);
- ✓ nomas līgumā tiek paredzēta iespēja reizi gadā pārskatīt nomas maksu atbilstoši tirgus tendencēm (indeksēt nomas maksu atbilstoši inflācijas rādītājiem).

Vērtētājs ir izzinājis sekojošas nomas maksas administratīvajām telpām Latgales reģionā (skat. 2.tabulu).

2.tabula

Nomas maksu salīdzinājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Skolas iela 1, Skaista, Skaistas pag., Madonas nov.	112,0	administratīvās telpas	0,38
“Jaunība”, Piedruja, Piedrujas pag., Madonas nov.	100,0	administratīvās telpas	0,49

Skolas iela 17A, Kombuļi, Kombuļu pag., Madonas nov.	222,0	administratīvās telpas	0,38
Skolas iela 4, Briģi, Briģu pag., Ludzas nov.	70,0	administratīvās telpas	0,52

Ievērtējot telpu fizisko stāvokli, izmantošanas iespējas, iekštelpu apdares līmeni, konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo telpu platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 3.tabulā.

3.tabula

Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins

Izmājamā ēka/ telpas	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Biroja ēka	365,0	0,70	3066,00	0,80	2452,8
Noapaļojot, EUR					2453,0

Minētā nomas maksa pieņemta pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par apkuri, patērēto elektroenerģiju, sakariem, interneta pieslēgumu, citām labierīcībām, apsardzi, sētnieka pakalpojumiem, telpu uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtētājs aprēķina iznomātāja izdevumus (U_{iz}) (skat. 4.tabulu).

4.tabula

Iznomātāja izdevumu analīze

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis zemei un apbūvei (1,5% no kadastrālās vērtības)	102,72
Apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm)	91,30
Uzturēšanas izdevumi (pieņemti 7% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	171,70
Uzkrājumi remontiem (pieņemti 7% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	171,70
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	600,00
Kopā, noapaļojot, EUR:	1137,00

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 5.tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā. Proporcionāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

5.tabula

Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

Gadi	1	2	3	4	5
Nomas maksu pieaugums	0%	1%	1%	1%	1%
Efektīvie ieņēmumi gadā, EUR	2453	2477,5	2502,3	2527,3	2552,6
Izdevumi, EUR	1137	1148,8	1160,3	1171,9	1183,6
Tīrie ieņēmumi, EUR	1316	1328,8	1342,1	1355,5	1369,0

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasī, vērtētājs aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 6.tabulu).

6.tabula

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi			
	Kalpaki, Apes pag., Smiltenes nov.	Druvasnieki 16, Mežāre, Mežāres pag., Jēkabpils nov.	Skolas iela 4, Silene, Skrudalienas pag., Augšdaugavas nov.	Centrālā iela 1B, Radopole, Viļānu pag., Rēzeknes nov.
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	12875	2545	1997	9450
Tīrie ieņēmumi, EUR	3717	586	451	2764
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	28,9	23,0	22,6	29,2
Vidējā svērtā kapitalizācijas likme	25,9			

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no OBJEKTA pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem. Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju (skat. 7.tabulu).

7.tabula

OBJEKTA novērtējums ar naudas plūsmas diskontēšanu

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	1316	1328,8	1342,1	1355,5	1369,0	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						1369,0
Kapitalizācijas likme, %						25,9
Reversija						5280
Diskonta likme	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9
Diskonta koeficients	0,7878	0,6207	0,4890	0,3853	0,3035	0,3035
Pašreizējā (tirgus) vērtība, EUR	1036,5	824,7	656,3	522,2	415,5	1602,5

OBJEKTA tirgus vērtība, EUR 5 058

Noapaļojot, EUR 5 100

Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana

Optimālāko nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējams noteikt, pielietojot vairākas vērtēšanas pieejas vienlaicīgi, kuras, nosakot galīgo objekta vērtību, tiek līdzsvarotas atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā. Noteikto vērtību indikatoru salīdzinājuma mērķis ir noteikt atsevišķo pielietoto pieeju stiprās un vājās puses un, tādējādi, izsecināt galīgo objekta vērtību.

1. Vērtētāja apsvērumi par Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- salīdzināmo darījumu pieeja ir dominējošā, iespējamā pircēja lēmuma pieņemšanas motivēšanā.

2. Vērtētāja apsvērumi par Ienākumu pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu. Līdz ar to noteiktā vērtība balstās uz reāliem šodienas rādītājiem un ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem;
- ir vērojama vidēja aktivitāte neapdzīvojamo telpu nomas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto, vērtētājs uzskata, ka novērtējuma mērķis un novērtējamā īpašuma tips ļauj pielietot vērtēšanas pieejas ar sekojošiem svara koeficientiem:

- ✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – 0,50;
- ✓ ienākumu pieeja – 0,50.

Aprēķinu līdzsvaroto vērtību datus apkopojot tabulā.

8.tabula

OBJEKTA līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

Pieeja	Noteiktā vērtība (EUR)	Svara koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	5 300	0,50	2 650
Ienākumu pieeja	5 100	0,50	2 550
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			5 200

~ 5 200 EUR

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **zemes vienības un apbūves „Pērles”, Liezēre, Liezēres pagasts, Madonas novads** novērtējumu 2025.gada 26.septembrī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 5 200
(pieci tūkstoši divi simti eiro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esam veikuši īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.