

Nekustamā īpašuma
vērtējuma akts

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
Jelgavas iela 2,
Olaine, Olaines nov.
NOVĒRTĒJUMS**



PASŪTĪTĀJS:

Olaines novada pašvaldība,
reģistrācijas numurs 900000024332

IZPILDĪTĀJS:

Haralds Visvaldis Krūmiņš
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
asociācijas sertificēts vērtētājs
kompetences sertifikāts Nr.53

2025.gada 12.septembris

Par nekustamā īpašuma **Jelgavas iela 2,**

Olaine, Olaines nov., novērtēšanu

Augsti godātie kungi un dāmas!

Pēc Jūsu pieprasījuma es esmu veicis **nekustamā īpašuma – zemes vienības ar kadastra numurs 8009 005 2203, Jelgavas iela 2, ar kopējo platību 3328 kv.m., kas atrodas, Olainē, Olaines nov.,** turpmāk tekstā vērtējamais Objekts, novērtēšanu īpašuma atsavināšanai pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām. ***Nekustamā īpašuma īpašuma tiesības ierakstītas Olaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.236 uz Olaines novada pašvaldības, reģistrācijas kods 90000024332, vārda.***

Mana darba mērķis bija noteikt minētā vērtējamā **Objekta tirgus vērtību un piespiedu realizācijas vērtību** uz apskates datumu: – **2025.gada 12.septembrī.** Vērtējums ir sagatavots **Olaines novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā. Atzinums pamatojas uz Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401, t.sk., uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju. Tirgus vērtības aprēķini veikti izmantojot *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*. Analīzes rezultātā es esmu secinājis, ka

Augstākminētā nekustamā īpašuma iespējamā tirgus vērtība

2025.gada 12.septembrī, noapaļojot, ir:

EUR 20 800 (divdesmit tūkstoši astoņi simti euro)

Augstākminētā nekustamā īpašuma iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība

2025.gada 12.septembrī, noapaļojot, varētu būt:

EUR 14 500 (četrpadsmit tūkstoši pieci simti euro)

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē. Es neuzņemos atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Es neuzņemos atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā tas tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz manis noteikto vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas. *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 pusei rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS 401:2013; p.2.1.11.). Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.19. 1./ Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu es varēju pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ar cieņu:

Haralds Visvaldis Krūmiņš

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas

vērtētāja sertifikāts Nr.53

tel. 26412852

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

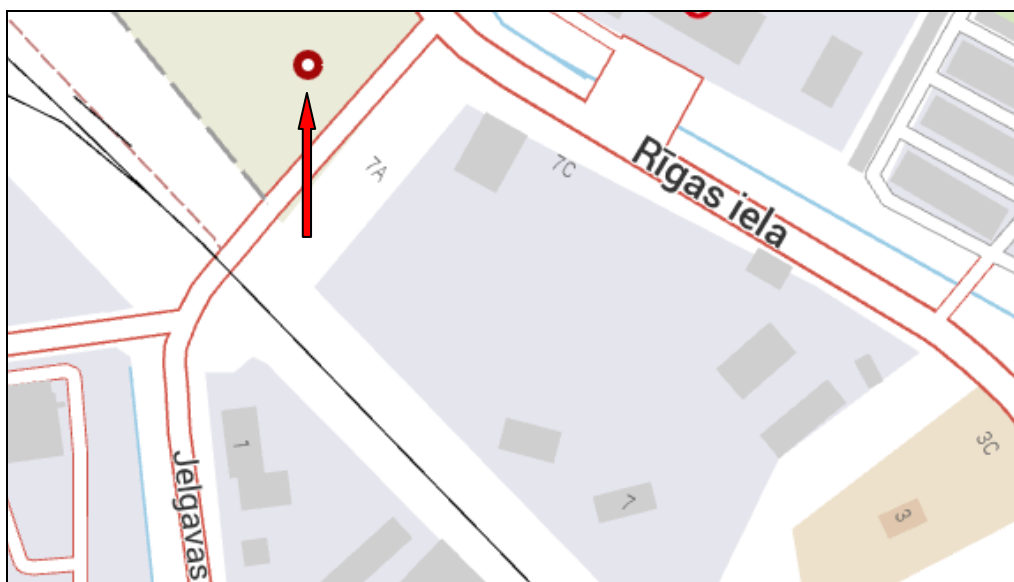
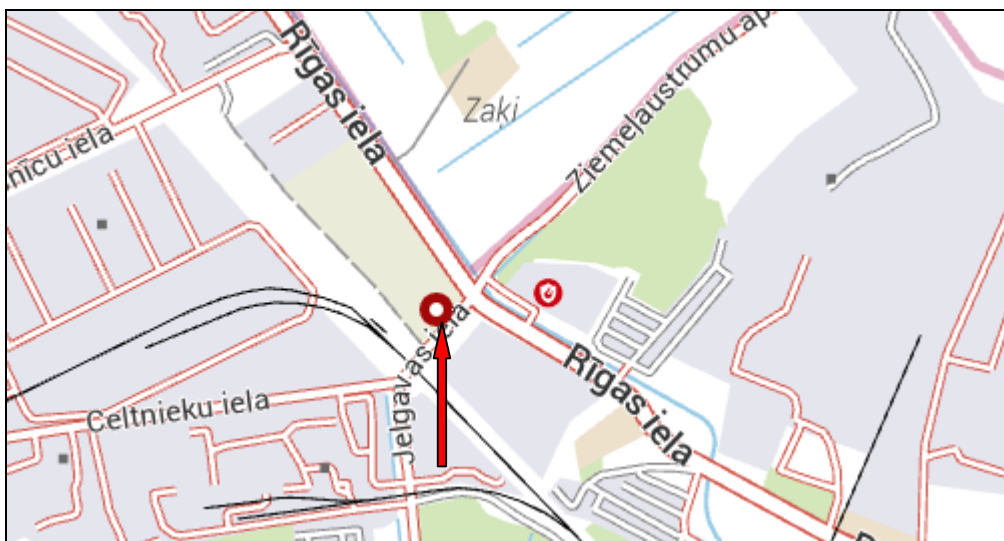
SATURA RĀDĪTĀJS

Nr.	Nodaļas	lpp
1.	Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
2.	Vērtējamā objekta novietnes plāns	5
3.	Vērtējam objekta fotoattēli	7
4.	Vērtējumā izmantotā informācija	8
5.	Īpašuma atrašanās vietas raksturojums	8
6.	Īpašuma raksturojums	8
7.	Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	8
8.	Objekta labākais izmantošanas veids.....	9
9.	Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	9
10.	Nekustamo īpašumu tirgus situācijas raksturojums	9
11.	Pieņemtās vērtēšanas metodes pamatojums	10
12.	Objekta vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju....	11
13.	Secinājumi.....	13
14.	Neatkarības apliecinājums	14
	Pielikumi	16
1.	Zemesgrāmatas nodaļējums (kopija).....	
2.	Zemes robežu plāns (kopija).....	
3.	LĪVA sertifikāts Nr.53 (kopija).....	

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Adrese:	Jelgavas iela 2, Olaine, Olaines nov.
Kadastra Nr.:	8009 005 2203
Nodalījuma Nr.:	236
Universālā kadastrālā vērtība:	EUR 18 637
Vērtējamā objekta sastāvs:	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 8009-005-2203).
Objekta raksturojums: Zemes vienības platība:	3328 kv.m.
Īpašumtiesības:	Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.
Apgrūtinājumi:	Atzīme – PVAS Latvenergo piederošās gaisvadu līnijas 36m platu aizsargjoslu -35 m garumā – 910 kv.m.
Plānotā (atļautā) izmantošana:	(R1) – rūpnieciskās apbūves teritorija.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis:	<i>Tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana nekustamā īpašuma atsavināšanai pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām. Šis vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem bez vērtētāja Haralda Visvalža Krūmiņa atļaujas.</i>
Pasūtītājs:	Olaines novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000024332.
Īpašie pieņēmumi:	Zemāk minētās vērtības ir spēkā pie noteikuma, ka novērtējamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, hipotēkām, galvojumiem, finansiālām saistībām, apgrūtinājumiem un parādiem.
Noteiktās vērtības: Tirgus vērtība: Piespiedu realizācijas vērtība:	EUR 20 800 (divdesmit tūkstoši astoņi simti euro) EUR 14 500 (četrpadsmit tūkstoši pieci simti euro)
Novērtējamā objekta apskates datums:	2025.gada 12.septembris
Atskaites sagatavošanas datums:	2025.gada 15.septembris

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETNES PLĀNS.



OLAINES NOVADA FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA KARTE.
(Objekta atrašanās vieta - **RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA**)



APZĪMĒJUMI:

FUNKCIONĀLĀ ZONA:

	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P)
	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R)
	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R1; R2; R3)

Plānotā (atļautā) izmantošana:

Rūpnieciskās apbūves teritorija – 3 00 kv.m.

4.6.2. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)

4.6.2.1. Pamatinformācija

341. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

342. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).

343. Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve (13002).

344. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).

345. Derīgo izrakteņu ieguve (13004).

346. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005).

347. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

348. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

349. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ēkas satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.

350. Noliktavu apbūve (14004).

351. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006)

4.6.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

352. Biroju ēku apbūve (12001).

353. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

354. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

3.VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību

4. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA.

Vērtētājam tika iesniegta: 1) zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, 2) zemes robežu plāns. Vērtējumā tika izmantoti dati par nekustamo īpašumu tirgu *Olaines novadā*, to tendencēm, informācija no interneta resursiem – www.kadastrs.lv, www.karte.lad.gov.lv, www.ss.lv, www.balticmaps.eu, www.maps.google.com, www.cenubanka.lv, www.zemesgramata.lv, utt. Īpašuma apskate notika 2025.gada 12.septembrī.

5. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.

Vērtējamais Objekts atrodas aptuveni 25 km attālumā no Rīgas pilsētas centra, **pilsētā Olaine**. Piekļuve pie Objekta ir braucot no Celtnieku ielas. Vērtējamais objekts atrodas rajonā, kur dominē rūpnieciskās ražošanas uzņēmumi ar tiem piegulošajiem zemes gabaliem. Rajons ir daļēji nodrošināts ar Olaines pilsētas komunikācijām. Netālu no Objekta atrodas sabiedriskā transporta (maršruta autobusi, elektrovilciens „Olaine”) pieturas. Novērtējamais īpašums atrodas vidēja trokšņu līmeņa zonā.

6. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.

Zemes gabala kopējā platība un plānojums ir noteikts saskaņā ar *Olaines pagasta* zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, zemes robežu plāna datiem, kā arī ar vizuālo apskati dabā.

Zemes vienības ar kadastra numuru **8009 005 2203** raksturojums.

Zemes gabals ir ar ļoti nelīdzenu reljefu, neregulāras formas, neapstrādāts, apaudzis ar zāli, krūmiem un liela izmēra kokiem, neiežogots. Zemes vienības ziemeļaustrumu daļa atrodas neliels dīķis. Viena no zemes gabala malām robežojas ar piebraucamo ceļu, pārējās trīs - ar blakus zemes īpašnieku zemes gabaliem. Zemes gabala kopējā platība 3328 kv.m.

7. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.

Pozitīvie faktori:

- Zemes gabala platība.

Negatīvie faktori:

- Labiekārtojums;

8. OBJEKTA LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir, lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs. Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā vispiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. (LVS 401; 2013; p.3.12.4.).

Vērtējamam īpašumam tiek pieņemts saskaņā ar VZD piestādīto informāciju, nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, *kods 0601 – rūpnieciskās apbūves teritorija.*

9. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.

1. Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, hipotēkām, galvojumiem, finansiālām saistībām, apgrūtinājumiem un parādiem.
4. Novērtējumā paustā informāciju ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
5. Novērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar šā īpašuma vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšējā vienošanās.
6. Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, taču vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot īpašuma apsaimniekotāju sniegto mutisko informāciju.
9. Vērtējumā tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību un kas ir atklājams tikai ar speciālām būvniecības speciālistu pārbaudēm.
10. Salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem.
11. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli, kāds tas ir novērtēšanas brīdī. Notikumi, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
12. Ir pieņemts, ka novērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
13. Īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
14. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.

10. NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.

Latvijā joprojām saglabājas pieprasījums pēc zemes iegādes privātmāju būvniecībai. Pēdējo trīs gadu laikā reģistrēti vairāk kā 13 tūkstoši darījumi ar zemes gabaliem, kas paredzēti apbūvei, no kuriem aptuveni puse Pierīgā. Saskaņā ar reģistrētajiem datiem pēdējo trīs gadu laikā visvairāk darījumi notikuši Mārupes un Ķekavas novados. Neraugoties uz to, ka aizvadītajā gadā gan visā Latvijā, gan Pierīgā tika novērots darījumu skaita kritums, kā liecina dati, saglabājas pieprasījums pēc privātmāju apbūvei paredzētiem zemes gabaliem. Pieprasītākā vieta zemes iegādei ir Pierīga un Rīgas teritorija, kur vienlaikus ir arī augstākās zemes cenas – Rīgas teritorijā zemi privātmājas būvniecībai var iegādāties vidēji par 80 tūkstošiem eiro, kamēr Pierīgā – 50 tūkstošiem eiro. Tajā pašā laikā Jūrmalas teritorijā zemes cena sasniedz vidēji 140 tūkstošus eiro. Pierīgas teritorijā starp

populārākajām vietām ir Mārupe, Ķekava, Babīte un Salaspils. Savukārt plašākais piedāvājums zemes gabalu iegādei šobrīd ir Babītē, kam seko Mārupe, Ķekava un Garkalne.

Pieprasījums pēc zemes iegādes būtiski pieauga pandēmijas laikā, turklāt tolaik tika novērots, ka klienti aizvien vairāk iegādājas īpašumus tālāk no Rīgas. Novērojam tendenci, ka Pierīgas robežas privātmāju apbūvē paplašinās. Ja iepriekš tika meklēti īpašumi galvenokārt robežās līdz 30km ap Rīgu, tad pašlaik šis attālums ir pieaudzis līdz 40km rādiusam. Šādu tendenci viennozīmīgi veicina attālināta darba iespējas, kas mazina vajadzību iedzīvotājiem ikdienu doties uz galvaspilsētu. Šobrīd pieprasītākais zemes gabala lielums privātmājas būvniecībai ir 600-2000 kvadrātmetri. 1200 kvadrātmetri lielākoties ir minimālā platība zemes sadales procesā, savukārt zemes vienības, kas nesasniedz 1000 kvadrātmetru platību, ierasti pieejamas bijušajās dārzkopības kooperatīvu teritorijās. Augstākās cenas zemes iegādei Pierīgā šobrīd tiek novērotas Mārupē, Garkalnē, Stopiņos, Ādažos un Baložos, kamēr Baldonē, Olainē un Salaspilī ir zemākas cenas – vidēji ap 30 000 eiro. Lielāka cena ir zemes gabaliem, kuri atrodas ciematos ar sakārtotu infrastruktūru – aprīkoti ar elektrību, kanalizāciju, ūdeni un gāzi, kā arī noasfaltētiem piebraucamajiem ceļiem.

Zemes cenu ietekmē virkne faktoru, piemēram, zemes gabala atrašanās vieta, platība un pieejamās komunikācijas. Pirms zemes iegādes nepieciešams noskaidrot, vai konkrētā vietā ir atļauta pilnvērtīga būvniecība, turklāt, pat tad, ja būvniecība ir atļauta, tā var būt ierobežota, kas var mainīt plānus par mājokļa celtniecību. Lai gan zemes gabali bez elektrības pieslēguma vai ar nesakārtotiem juridiskiem jautājumiem, piemēram, bez juridiski nodrošinātas piebraukšanas ir lētāki nekā īpašumi privātmāju ciematos un labā atrašanās vietā, jāapzinās, ka visu nepieciešamo ērtību ierīkošanai šādas zemes iegādes gadījumā būs nepieciešami papildu līdzekļi.

Jāatzīmē, ka tiek pieprasīta arī zeme, uz kuras galvenā izmantošana ir rūpniecisko objektu celtniecība, sevišķi, ja blakus objektiem ir pieejamas komunikācijas un, viens no galveniem aspektiem, piebraucamie ceļi un to stāvoklis.

Cenu diapazons, kādā arī notiek darījumi vērtējamā objekta tuvumā ir visai plašs un ir atkarīgs no atrašanās vietas, komunikācijām un citiem faktoriem. Vērtētajam pieejamā informācija vērtējamā Objekta rajonā fiksē līdzīgu *zemes gabalu* cenu diapazonu robežās no EUR 5 līdz EUR 15 par zemes gabala platības vienu kvadrātmetru.

11. PIENĒMTĀS VĒRTĒŠANAS PIEEJAS (METODES) PAMATOJUMS.

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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401; 2013 p.3.12.1.).

Terminu „*piespiedu pārdošana*” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam, tādējādi, nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401; 2013 p.3.19.1.). Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401; 2013 p.3.19.2.).

Īpašuma vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs zemāknorādītas vērtēšanas pieejas (metodes).

Ar *izmaksu pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādei, vai izveides izmaksām. (LVS 401; 2013.p.3.23.1). Šī pieeja balstās 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 izvēlētajām vērtības bāzes, var būt nepieciešams alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401; 2013 p.3.23.2.).

Vērtību zudumi - fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais.

Fiziskais – īpašuma vērtību zudums, kas radies gan atsevišķos apbūves elementos, gan visā apbūvē kopumā vecuma vai nepietiekamas kopšanas rezultātā. Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, ka arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atzsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā, no tā īpatsvara ēkā, tiek noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

Funkcionālais – ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu, t.i., īpašums vairs nekalpo tam mērķim, kam tas sākotnēji iecerēts, un apbūve tiek pielāgota citam lietošanas veidam, un neizbēgami rodas īpašuma ideālas funkcionēšanas traucējumi (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns un neracionāls plānojums, utt).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums – īpašuma vērtību zudums, kas rodas ārēju, ar īpašumu tiešā veidā nesaistītu apstākļu iedarbības rezultātā, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas vai arī samazina tā lietderīgo mūžu, kā rezultātā samazinās pieprasījums pēc attiecīgā veida un kvalitātes īpašuma (mainījusies situācija nekustamo īpašumu tirgū utt.).

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala vērtība. Dotajā vērtējumā metode netiek pielietota.

Ar *ieņēmumu pieeju* tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtība. (LVS 401; 2013 p.3.22.1.). Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kaplošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētās, vai līgumā neparedzētās attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401; 2013 p.3.22.2.).

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādās metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējās vērtības;
- c) dažādu opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401; 2013.p.3.22.4.). Dotajā vērtējumā metode netiek pielietota.

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. (LVS 401; 2013 p.3.21.1.). 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 būtu 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 būtu nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījumu apstākļus un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvērīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401; 2013 p.3.21.2.). T.i., tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejā tiek izmantots salīdzinošu objektu piedāvājums tirgū vai esošie pārdošanas gadījumi ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un novērtējamo objektu. Koriģētā piedāvājuma vai pārdošanas vērtība dod tiešus norādījumus novērtējamā objekta tirgus vērtības iegūšanai. Izvēlētie objekti ir vispilnīgākie iegūstamās informācijas ziņā un atrodas pietiekami tuvu novērtējamam objektam, lai varētu izdarīt nepieciešamos koriģējumus. Korekcija ar koeficientu palīdzību atspoguļo tirgus reakciju uz salīdzināmo objektu atšķirību. Ja kāds nozīmīgs elements salīdzināmajā īpašumā ir pārrāks vai ērtāks par šo elementu novērtējamajā īpašumā, tad nepieciešama mīnusa (-) korekcija, kas samazinās vērtējamā īpašuma vērtību, ja kāds elements salīdzināmajā īpašumā ir kvalitātes ziņā nabadzīgāks vai mazāk ērts par šo elementu novērtējamajā īpašumā, tiek ienesta plus zīmes (+) korekcija, kas palielina vērtējamā īpašuma vērtību. Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem *Olaines novadā*, tādēļ šajā vērtējumā tā tiek pielietota. *Secinājums:* vadoties no objekta atrašanās vietas, objekta rakstura un tirgus konjunktūras, nekustamā īpašuma *tirgus vērtība* tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*. Papildus tiek noteikta vērtējamā īpašuma *piespiedu pārdošanas vērtība* – noteiktā datumā visvairāk iespējamā cena, par kuru īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu varētu pārdot pēc saīsinātas atrašanās konkurējošā tirgū. Pastāv iespēja, ka pārdevējs šādā gadījumā darbojas nelabprātīgi un pircējs var būt informēts, ka pārdevējs rīkojas spaidu kārtā.

12. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU.

Lai lietotu salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinot tirgus vērtību vērtējamam īpašumam, ir ievākta informācija par tuvu esošu nekustamo īpašumu piedāvājuma un pārdevumu rezultātiem, šo īpašumu raksturojums. Izvēlētie īpašumi ir piemērotākie salīdzināšanai, jo informācija ir pārbaudīta,

novietojums, lietošanas veids un tehniskais stāvoklis ir salīdzināmi. Par aprēķina pamatu tiks izmantota **zemes gabala** kopējā platība, jo vērtētājs uzskata, ka tas ir visbūtiskākais līdzīga nekustamā īpašuma parametrs. Pārējo parametru nozīme tiks ievērtēta koeficientu veidā, kas vai nu paaugstina, vai pazemina **zemes gabala** kopējās platības kvadrātmetra tirgus vērtību. Nav daudz tādu īpašumu, kā konkrētajā gadījumā, kuru pirkšanas-pārdošanas darījums ir realizēts pilnībā un darījumu partneri vēlētos sniegt patiesas un izsmeļošas ziņas par darījumu, kuras tiek fiksētas rakstiskā veidā. Vērtētājs ir izzinājis pārdotus un nekustamā īpašuma tirgū piedāvātus salīdzināmos objektus. Šo salīdzināmo objektu raksturojumu analīze, kas atbilst vietējā tirgus noteikumiem, deva rezultātus, kuri zemāk atspoguļoti tabulā Nr.1.

Salīdzināmo īpašumu raksturojums:



Salīdzināmais īpašums Nr.1; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Olainē, „Fabrikas stūris”, kadastra numurs 8080 003 0086, ar kopējo platību 5000 kv.m. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Elektrības pievads. Gāze no Elejas ielas puses. Zemes gabala plānotā (atļautā) izmantošana – rūpnieciskās ražošanas teritorija. Nekustamais īpašums tiek piedāvāts 09.2025, piedāvājuma summa EUR 30 000. Informācijas avots - www.ss.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.2; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Olaines pagastā, Grēnes, Nomaļu iela 19, kadastra numurs 8080 003 0634, ar kopējo platību 8976 kv.m. Elektrības pievads. Zemes gabala plānotā (atļautā) izmantošana – rūpnieciskās ražošanas teritorija.. Nekustamais īpašums ir pārdots 2024.05.18., darījuma summa sastādīja EUR 71 500. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.3; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Olaines pag., Stūnīši, Biznesa Parks, kadastra numurs 80800010665, ar kopējo platību 2,8 ha. Zemes gabala plānotā (atļautā) izmantošana – rūpnieciskās ražošanas teritorija. Nekustamais īpašums ir pārdots 2023.10.10., darījuma summa sastādīja 150 000 EUR. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.



Salīdzināmais īpašums Nr.4; Neapbūvēts zemes gabals Olaines nov., Olaine, Rīgas iela 25, kadastra numurs 8009 006 0028, ar kopējo platību 1,3 ha. Elektrības pievads. Zemes gabala plānotā (atļautā) izmantošana – rūpnieciskās ražošanas teritorija. Nekustamais īpašums ir pārdots 2022.02.02., darījuma summa sastādīja EUR 72 582. Informācijas avots - www.cenubanka.lv.

12.1.NEKUSTAMO ĪPAŠUMU CENU SALĪDZINOŠA ANALĪZE.

Tabula nr.1.

Indikators	Vērtējamais Īpašums	Salīdzināmais Īpašums Nr.1	Salīdzināmais Īpašums Nr.2	Salīdzināmais Īpašums Nr.3	Salīdzināmais Īpašums Nr.4
Īpašuma adrese	Jelgavas iela 2, Olaine, Olaines nov.	"Fabrikas stūris", Olaine, Olaines nov.	Nomaļu iela 19, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.	Biznesa Parks, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov.	Rīgas iela 25, Olaine, Olaines nov.
Pārdošanas cena vai esošā piedāvājuma cena, EUR		30000	71500	150000	72582
Zemes gabala platība, kv.m	3328	5000	8976	28000	13000
Īpašuma cena, EUR/kv.m		6.00	7.97	5.36	5.58
Vērtību ietekmējošie faktori	Korekcijas				
Atrašanas vieta		1	1	1	1
Darījuma apstākļi		0.95	1	1	1
Infrastruktūra		1	1	1	1
Komunikācijas		0.97	0.97	0.97	0.97
Piebraukšanas/piekļūšanas iespējas/ceļa segumskvalitāte		1	1	1	1
Sabiedriskā transporta pieejamība		1	1	1	1
Gruntsūdeņu līmenis		1	1	1	1
Zemes gabala reljefs		1	0.97	0.97	0.97
Zemes gabala konfigurācija		1.07	1	1	1
Labiekārtojums		0.9	0.9	0.9	0.9
Izmantošanas iespējas		1	1	1	1
Apgrūtinājumi		1	1	1	1
Platības koeficients		1.01	1.05	1.3	1.4
Pārreķina koeficients		0.896	0.889	1.101	1.186
Uz vērtējamā īpašuma rādījumiem reducētā iespējamā vērtība, EUR/kv.m	6.24	5.38	7.08	5.90	6.62

Tādējādi, nekustamā īpašuma, zemes, *tirgus vērtība* tiek noteikta sekojošā veidā:

**EUR 6,24 x 3328 kv.m. = EUR 20 767, noapaļojot,
EUR 20 800.**

13. SECINĀJUMI.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem, ņemot vērā vērtējuma uzdevumu, izmantoto vērtēšanas metodi, vērtētāja rīcībā esošo informāciju un pieņēmumus, eksperts secina zemāk norādīto:

**Nekustamā īpašuma Jelgavas iela 2,
Olaine, Olaines nov.,
iespējamā tirgus vērtība
2025.gada 12.septembrī, noapaļojot, ir:**

EUR 20 800 (divdesmit tūkstoši astoņi simti euro)

Nosakot vērtējama objekta piespiedu pārdošanas vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā laikā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – samazinājums 5%;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar ierobežotu pircēju iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, ka arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma pārņemšanai valdījumā varētu pasliktināties – samazinājums 0% ;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti viena mēneša laikā) pirms īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina pircēja iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu - samazinājums 15%;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību utt., periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma pārņemšanu pilnīgā valdījumā – samazinājums 10%.

Pamatojoties uz iepriekš minētajiem specifiskajiem faktoriem, eksperts pieņem, ka piespiedu pārdošanas vērtība varētu sastādīt 70% no Objekta *tirgus vērtības*, t.i., noapaļojot,:

**Nekustamā īpašuma Jelgavas iela 2,
Olaine, Olaines nov.,
iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība
2025.gada 12.septembrī, noapaļojot, varētu būt:**

EUR 14 500 (četrpadsmit tūkstoši pieci simti euro)

Haralds Visvaldis Krūmiņš
LĪVA profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts nr. 53
tel. 26412852.

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

14. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un limitējošiem faktoriem, kas izklāstīti tekstā,
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par novērtējamo īpašumu, kā arī nav intereses vai aizspriedumu pret pusēm, kuras šeit iesaistītas,
- mana darba karjera nav atkarīga no iepriekš minētā objekta vērtības,
- ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem standartiem.

2025.gada 15.septembris

Haralds Visvaldis Krūmiņš
LĪVA profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts nr. 53
26412852

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

PIELIKUMI

RĪGAS RAJONA TIESA
Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 236
Kadastra numurs: 8009 005 2203
Adrese: Jelgavas iela 2, Olaine, Olaines nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 8009- 005- 2203. <i>Žurn. Nr. 15624, lēmums 29.09.2000, tiesnese Velta Karzone-Kere</i>		3328 m²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: OLAINES PILSĒTAS PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000024332.	1	
2.1.	Pamats: 2000. gada 18. septembra Olaines pilsētas domes uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.4.6./1659. <i>Žurn. Nr. 15624, lēmums 29.09.2000, tiesnese Velta Karzone-Kere</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - PVAS "Latvenergo"piederošās gaisvadu līnijas 26m platu aizsargjoslu- 35m garumā. Pamats: 2000. gada 18. septembra Olaines pilsētas domes uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.4.6./1659. <i>Žurn. Nr. 15624, lēmums 29.09.2000, tiesnese Velta Karzone-Kere</i>	910 m²	
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas rajona,

Olaines pilsētas,

Jelgavas ielas Nr2,

Zemes kadastra Nr. 8009-005-2203

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Olaines pilsētas zemes komisijas 1999.gada 20.augusta lēmumam Nr339.

Plāns sastādīts pēc 1999.gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:500.

Zemes kopplatība ir 3328 kv.m

Zemes īpašums reģistrēts Rīgas rajona zemes
grāmatu nodaļas Olaines pilsētas zemes grāmatā

2000. gada

Nodalījuma Nr. 236

Sastādījis: Velta Karzone - Kere



VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa



Nodalījuma vadītāja vietnieks
Rīgas rajona filiāles vadītājs

LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
Rīgas rajona filiāles
vadītāja vietnieks

28-01-2000

A.Strēlis

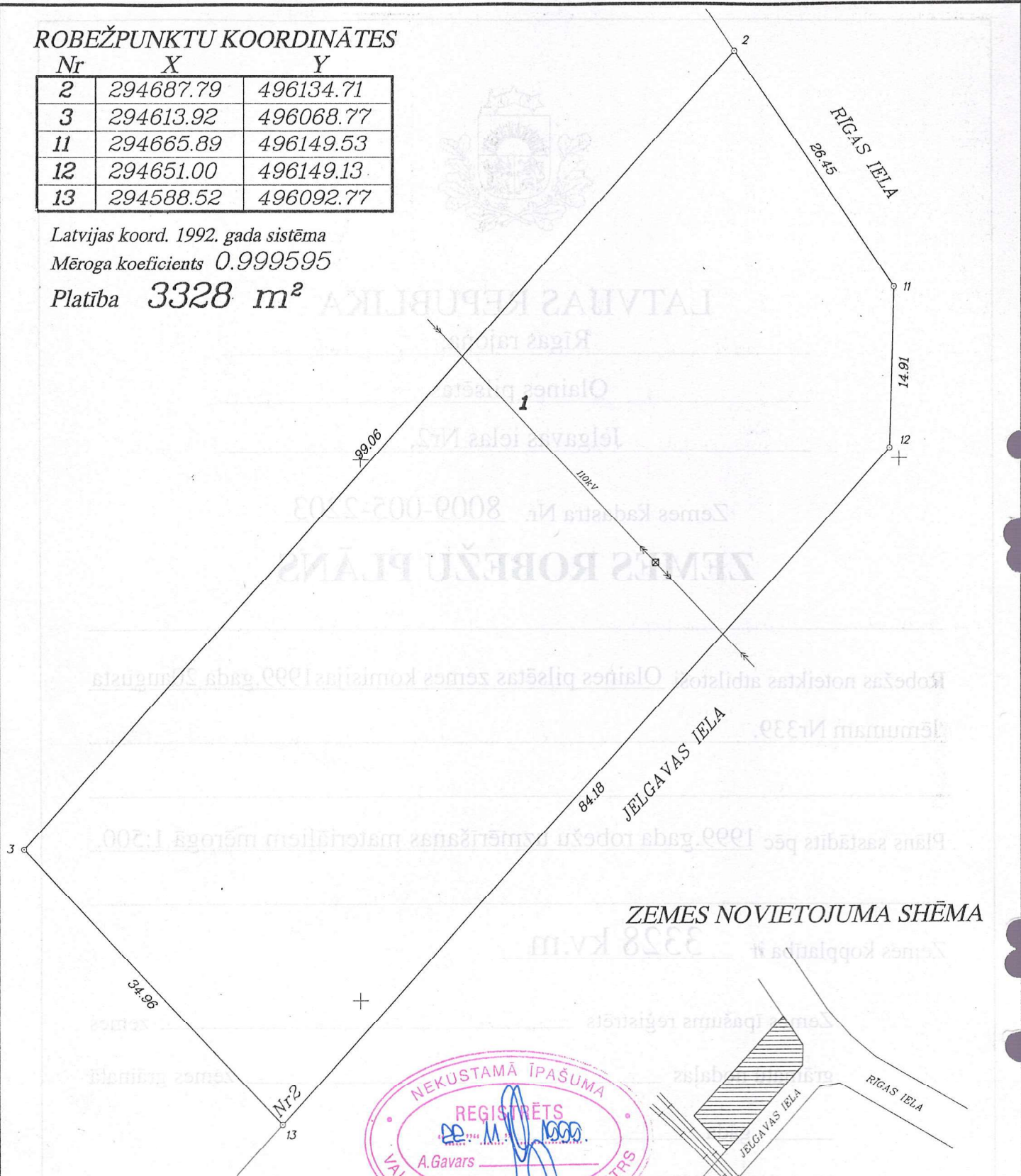
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES

Nr	X	Y
2	294687.79	496134.71
3	294613.92	496068.77
11	294665.89	496149.53
12	294651.00	496149.13
13	294588.52	496092.77

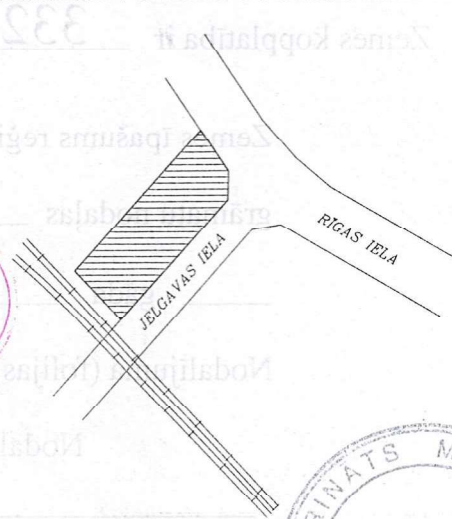
Latvijas koord. 1992. gada sistēma

Mēroga koeficients 0.999595

Platība 3328 m²



ZEMES NOVIETOJUMA SHĒMA



APROBEŽOJUMI

AIZSARGJOSLAS GAR ELEKTRISKAJIEM TĪKLIEM

- 1 - 110kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas
26m aizsargjosla - 35m; 910m² ;

Reģ. Nr. 315

Olaines pils. zemes ierik.

15.10.99.

Mērogs 1:500



Uzmērītāja un zīmēja zvērināts mērnieks

A. Vilnis 07.10.99

8009 005 2203



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 53

Haralds Visvaldis Krūmiņš

vārds, uzvārds

100849-11572

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2000. gada 2. novembra

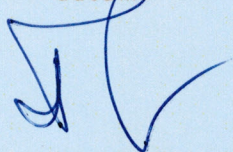
datums

Sertifikāts piešķirts
2020. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 15. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors