

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Olaines novada Olainē,
Zeiferta ielā 13A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2024. gada 16. jūlijs

VAS „Latvijas Pasts”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Olaines novada Olainē, Zeiferta ielā 13A, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8009 004 1915	Olaines pilsētas ZG nodalījums:	100000088877
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	8009 004 1915		
Pasta kadastra apzīmējums:	8009 004 1915 001		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	VAS „Latvijas Pasts”
--------------------	----------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	684	Forma:	Līdzīga taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, centralizētais ūdensvads, centralizētais kanalizācijas tīkls, centralizēta siltumapgāde.		

Apbūves raksturojums:

Nosaukums kadastrā:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Pasts 001	1970.	1	223,5	Apmierinošs.

Aprūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

No nekustama īpašuma Zeiferta iela 13a, Olaine, Rīgas raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000074882) pāriet aprūtinājums: Atzīme - Centrālo elektrisko tīklu 0.4 kV kabeļa josla 40 m/2 m - 80 m ² .

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	16.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 16. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, īpašuma tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta Objekta – zemes gabala un apbūves Olaines novada Olainē, Zeiferta ielā 13A:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 16. jūlijā ir
132 000 EUR (viens simts trīsdesmit divi tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **24 000 EUR** (divdesmit četri tūkstoši eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **108 000 EUR** (viens simts astoņi tūkstoši eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	13
3.1. TIRGUS ANALĪZE.....	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	14
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	15
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	18
3.7. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	20
3.8. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	21
4. SLĒDZIENS.....	22
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	23
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	24

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļījumu noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 4 lapas;
3. pielikums	Ēkas inventarizācijas lietas kopijas	- 8 lapas;
4. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
5. ielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Olaines pilsētā, Zeiferta ielā, kvartālā ko veido Zeiferta, Kūdras, Veselības un Zemgales ielas.

Tā tuvākajā apkārtnē izvietotas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, tirdzniecības centri, sabiedriskās nozīmes ēkas. Gar vērtējamo Objektu ir vidēji lielas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota.

Autotransporta apstāšanās un stāvēšana atļauta uz blakus esošajām ielām un pie Objekta. Piekļūšanai izmantojamā iela ar asfalta segumu labā stāvoklī. Gar ielu uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennaktī laikā tā tiek apgaismota.

Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā Objekta apkārtnē ir laba. Netālu izvietoti visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti, blakus ir sabiedriskā transporta pietura. Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto un paredzamo Objekta izmantošanas komerciālo raksturu, īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums:

- platība: 684 m²
- forma: līdzīga taisnstūrim;
- reljefs: līdzens;
- apaugums: zālājs;
- labiekārtojums: asfaltēti un bruģēti laukumi.

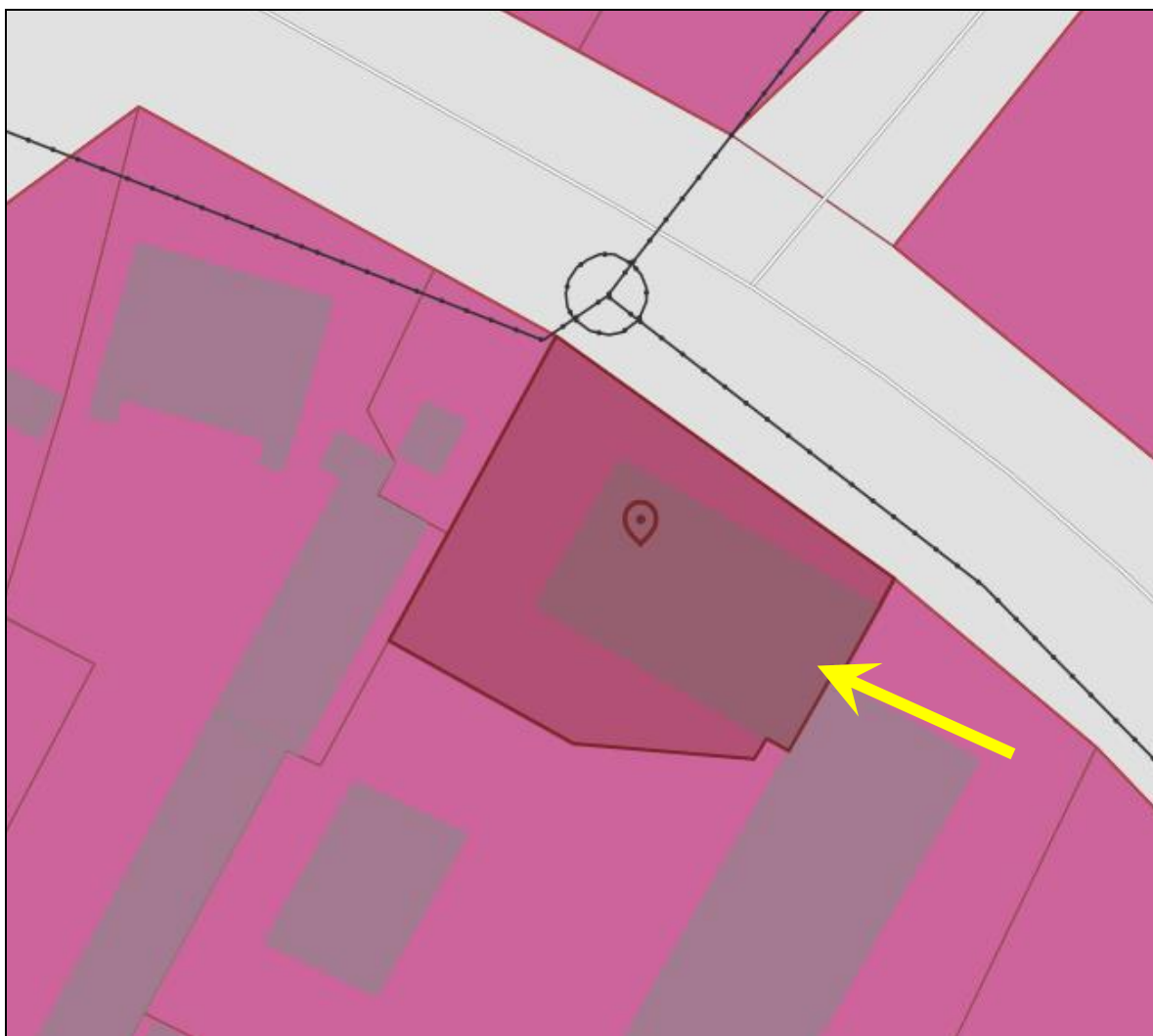
Uz zemes gabalā esošajai ēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- elektroapgāde;
- ūdensvads;
- kanalizācija;
- centrālapkure.

Esošās apbūves izvietojums uz zemes gabala ir racionāls, kopumā teritorija ir sakopta.



1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15)
- 15 km zona ap VAS "Starptautiskā lidosta "Rīga"" kontrolpunktu (TIN11)
- VAS "Starptautiskās lidostas "Rīga"" gaisa kuģu pacelšanās un nolaišanās 15 km sektors (TIN12)

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

Saskaņā ar Olaines novada teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst pasta ēka 001. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas un ēkas tehniskās inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts. Ēkas raksturojums ir sniegts sekojošā tabulā.

Pasts 001

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	274,8
Kopējā platība:	223,5 m ²
Būvtilpums:	989,0
Pamati:	Dzelzsbetons, betona bloki.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Betons, dzelzsbetons.
Jumts:	Elastīgo lokšņu materiālu segums.
Apdare un ailes:	PVC logi, ieejas durvis metāla un PVC. Grīdas – flīzes, linolejs; sienām krāsojums, flīzes sanmezglos; griesti – iekārtās konstrukcijas ar iebūvētiem gaismas elementiem / krāsojums. Ēkas apdare daļēji labā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un centralizētā kanalizācijas sistēma, centralizētā apkures sistēma.

Ēkas īss apraksts.

Ēkā izvietotas pasta nodaļas telpas un veikals, telpas tiek izmantotas pasta nodaļas vajadzībām un tirdzniecībai. Telpās daļēji veikts vienkāršs remonts, daļēji apdare nolietojusies.

Ēkas faktiskais telpu plānojums neatšķiras no kadastrā fiksētā. Kopumā ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir daļēji labā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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 piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. 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. 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.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem 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.

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs.

Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami complicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākumu pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finanšu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svāra koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērtu lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta Objekta vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

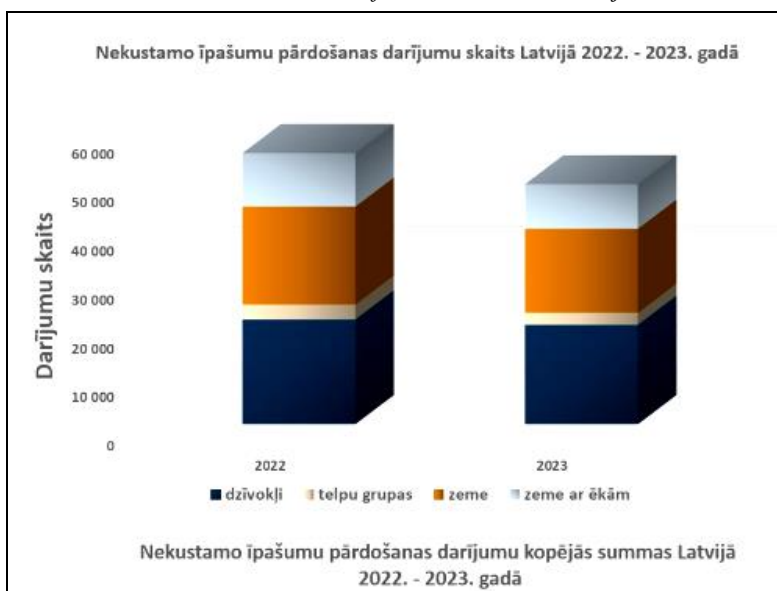
Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar komerciālas nozīmes objektiem un šādu īpašumu piedāvājumu Olainē un tuvākajā apkārtnē.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2024. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gada otrajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gada pirmajā pusē.

Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav īpaši aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinot ar būvizmaksām, ir zems un pieaugums nav lielāks par 5-7% gadā pārskatāmajā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošās ēkas ar nosacījumu, ka to noslogojums ir ne mazāks par 60-80% un pirkšanas cenas līmenis atbilst vismaz 7-8% ienesīgumam. Bet ņemot vērā komercobjektu darbības vidējos rādītājus, lielākā daļa piedāvājumā esošo objektu neatbilst šādiem kritērijiem, līdz ar to nav pievilcīgi investoriem. Tirgum sensitīvi reaģējot uz norisēm pasaulē, īpaši uz procentu likmju kāpumu un ģeopolitisko nenoteiktību, lielo darījumu īpatsvars sarūk, kas redzams gan pēc darījumu skaita, gan kopējās investoru pārliecības un intereses indeksa rādītājiem.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023.gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Avots: [Immostate](https://www.immostate.lv)

Komerccplātību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošu vidējas platības “padomju laika” komerciālas nozīmes ēku Olaines novadā analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā nav līdzvērtīgu īpašumu, bet ir divi piedāvājumi nomāt telpas.

Darījumi no 2023. gada jūnija līdz 2024.gada jūnijam ar vidējas platības komerciālas nozīmes ēkām ar zemes īpašumtiesībām Olaines novadā ir robežās no 15 000 EUR līdz ~ 73 000 EUR jeb no 59 – 875 EUR/m². Kā arī pēdējo 3 gadu laikā tika konstatēti vien 9 darījumi ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta novietojums Olaines pilsētā, pie aktīvas ielas;
- remontētas iekštelpas;
- piebraucamās ielas asfaltētas;
- pievadītas visas Objekta funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas.

Negatīvie:

- ēkas daļēji labā tehniskais stāvoklis, nepieciešams veikt remontdarbus;
- maza zemes platība.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par Objektu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās Objekta tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā Objekta novietojumu, apbūves ievērojamo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies darījumus ar komercēkām (atbilstoši iepriekš noteiktajam Objekta labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam):

Īpašums *Jelgavas iela 13, Olaine, Olaines novads* (saskaņā ar Olaines novada domes sēdes protokolu 2022. gada 24. augustā Nr.11, adrese tika mainīta). Īpašuma sastāvā ietilpst tirdzniecības ēka ar zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platībā 269,1 m² un zemes gabals ar kopējo platību 2 688 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 07.2022. par 284 000 EUR.



Īpašums *Lielā iela 20A, Jelgava*.
Īpašuma sastāvā ietilpst biroju ēka ar zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platība 195,4 m² un zemes gabals ar kopējo platību 580 m². Apbūve kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 10.2022. par 96 000 EUR.



Īpašums *Kronvalda iela 3A, Jelgava*.
Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido tirdzniecības ēka. Zemes gabala platība – 1 705 m², ēkas kopējā platība 395,6 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 06.2023. par 250 000 EUR.



Īpašums *Mātera iela 23/25 - 61, Jelgava*.
Īpašuma sastāvā ietilpst nedzīvojamās telpas. Īpašuma sastāvā ietilpst domājamās daļas no būves un zemes gabala. Kopējā zemes gabala platība – 4 103 m², no kurām 2079/36667 d.d ir īpašuma sastāvā. Telpu kopējā platībā 237,2 m². Ēka ir daļēji labā tehniskā stāvoklī. Objekts tiek piedāvāts par 210 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datos norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Zeiferta iela 13A, Olaine, Olaines nov.	Jelgavas iela 13, Olaine, Olaines nov.	Lielā iela 20A, Jelgava	Kronvalda iela 3A, Jelgava	Mātera iela 23/25 - 61, Jelgava
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	284,000	96,000	250,000	210,000
Darījuma laiks		07.2022.	10.2022.	06.2023.	piedāvājums
Zemes platība, m ²	684	2688	580	1704	233
Ēkas platība, m²	223.5	269.1	195.4	395.6	237.2
Lietošanas mērķis	Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	Biroju ēka	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji labs	apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs	daļēji labs
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	1 055	491	632	885
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu				
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1,055	EUR 491	EUR 632	EUR 885
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1,055	EUR 491	EUR 632	EUR 885
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāk -15%
		EUR 1,055	EUR 491	EUR 632	EUR 753
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1,055	EUR 491	EUR 632	EUR 753
5. Ēku platība		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	lielāka 5%	līdzvērtīga 0%
		EUR 1,055	EUR 491	EUR 664	EUR 753
6. Zemes platība		lielāka -15%	līdzvērtīga 0%	lielāka -10%	mazāka 10%
		EUR 897	EUR 491	EUR 597	EUR 828
7. Ēku konstruktīvais risinājums, izmantošanas iespējas		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 897	EUR 491	EUR 597	EUR 828
8. Ēku tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs 0%	sliktāks 10%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 897	EUR 540	EUR 597	EUR 828
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 897	EUR 540	EUR 597	EUR 828
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 897	EUR 540	EUR 597	EUR 828
11. Ēku uzlabojumi:					
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	sliktāks 5%
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi, apgaismojums u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%	0%	0%	5%
		EUR 897	EUR 540	EUR 597	EUR 869
Pārrēķinu koeficients		-15%	10%	-5%	-2%
Pārrēķinu korekcija		-EUR 158	EUR 49	-EUR 35	-EUR 16
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 241400	EUR 105600	EUR 236250	EUR 206168
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 241400	EUR 105600	EUR 236250	EUR 206168
Koriģētā 1 m² cena		EUR 897	EUR 540	EUR 597	EUR 869
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25	0.25	0.25	0.25
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 726			
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 162 253			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 162 253.

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Vērtētāji uzskata, ka Objekta tirgus vērtības noteikšanai izmantojama naudas plūsmas diskontēšana. Vērtētāji pieņem, ka ieņēmumu plūsmu īpašums ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu un citu platību iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēku var izmantot tirdzniecības telpu, biroju un noliktavu vajadzībām.

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, 2024. gadā par telpu lietošanu ir noslēgts nomas līgums. Nomnieks nomā telpas 54,7 m² par 4 EUR/m² (ar PVN 4,84 EUR/m²), kopā mēnesī – 218,8 EUR bez PVN (ar PVN 264,75), atsevišķi norēķinoties par komunālajiem pakalpojumiem.

Izanalizējot vērtētājiem iesniegto informāciju par esošo nomas maksu telpu grupai, tika konstatēts, ka tā neatbilst reālajai tirgus situācijai. Tādēļ tika noteikta visiespējamākā telpu tirgus nomas maksa, tika veikti atbilstoši tirgus nomas maksas aprēķini. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek apskatīti salīdzināmo īpašumu nomas apstākļi, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, telpu izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi.

Ņemot vērā pieejamo informāciju, vērtētāji nosaka iznomājamās platības visticamāko 1 m² tirgus nomas maksu pirmā stāva telpām. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā

Nomas maksas tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju				
Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Adrese	Zieferta iela 13A, Olaine, Olaines nov	Zemgales iela 37, Olaine, Olaines nov.	Kūdras iela 1, Olaine, Olaines nov.	Jelgavas iela 13, Olaine, Olaines nov.
Raksturojums	tirdzniecības, biroju un noliktavu telpas daļēji labā tehniskā stāvoklī	tirdzniecības telpas apmierinošā stāvoklī	tirdzniecības telpas daļēji labā stāvoklī	tirdzniecības, biroju un noliktavu telpas labā tehniskā stāvoklī
Nomas maksa mēnesī, EUR		1210.0	1404.0	1000.0
Telpu platība, m ²	223.5	110.0	234.0	270.0
Telpu kopējās platības 1 m ² noma, EUR		11.00	6.00	3.70
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā)		0%	0%	0%
		€ 0	€ 0	€ 0
2. Darījuma apstākļi (noma, piedāvājums)		0%	0%	0%
		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
3. Novietojums Olainē		0%	0%	0%
		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
4. Novietojums kvartālā		-15%	0%	0%
		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
5. Telpu novietojums ēkā		0%	0%	0%
		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
6. Funkcionālie parametri:				
- telpu (ēku) lietošanas veids		0%	0%	0%
- telpu platība		-15%	0%	0%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-15%	0%	0%
		-€ 1.65	€ 0.00	€ 0.00
Pārreķinu koeficients		-30%	0%	0%
Pārreķinu korekcija		-€ 3.30	€ 0.00	€ 0.00
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā noma		€ 7.70	€ 6.00	€ 3.70
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 847	€ 1,404	€ 1,000
7. Citi faktori:				
- telpu remonta izmaksas		€ 0	€ 0	€ 0
- citi apstākļi		€ 0	€ 0	€ 0
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 847	€ 1404	€ 1000
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā noma		€ 7.7	€ 6.0	€ 3.7
Salīdzināmo objektu svara koeficients		0.30	0.35	0.35
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² nomas maksa, EUR	5.71			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā telpu visticamākā 1 m² tirgus nomas maksa ir ~ 5,71 EUR/m².

Komerctelpu īpašnieka uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšanas, kārtējo remontdarbu un menedžmenta izdevumi. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašuma plānveida remontdarbus un menedžmenta izmaksas sedz Objekta īpašnieks. Pārējos maksājumus (nodoklis, apdrošināšana) sedz nomnieks un īpašnieks proporcionāli brīvajai platībai.

Vērtētāji veica reālo ieņēmumu un izdevumu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izdevumu pozīcijas koriģējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem. Aprēķinam tiek paredzēts 8 gadu periods. Ņemot vērā noslēgto nomas līgumu termiņus, apbūves tehnisko stāvokli un plānojumu, telpu nomas maksas pieaugums aprēķinu periodā netika prognozēts. Veicot aprēķinus, telpu noslogojums pieņemts dažāds (40-90%), ievērojot telpu nomas riskus. Pirmajā gadā noslogojums pieņemts 40% ar nodomu, ka veikala telpas tiks iznomātas, bet nākamajā gadā pasta telpas, kas pēc sava plānojuma

var tikt iznomātas tikai kā kopums, tiks iznomātas kā kopīga vienība. Tiek pieņemts, ka īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi pieaug ik pa 2 gadiem par ~ 3%.

Veicot vērtējamā Objekta diskonta likmes aprēķinus, tika izmantota kumulatīvā metode, saskaitot to veidojošās četras komponentes: bezriskā likmi kā aprēķina bāzi, pieskaitījumu (prēmiju) par riskiem, pieskaitījumu par naudas līdzekļu likviditātes samazināšanos un pieskaitījumu par investora ieguldījumu projekta vadībā (bezriskā likme + biznesa risks + likviditātes risks + investīciju vadība). Papildus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tika analizēta diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena. Ņemot vērā iepriekš minēto metožu analīzi un veicot diskonta likmes aprēķinus, diskonta likme investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni tika aprēķināta ~ 10.2%.

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par kapitalizācijas likmēm vērtētos un citos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos (vērtētāji, veicot kapitalizācijas likmes aprēķinus, analizēja informāciju par nesenu notikušiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Olaines novadā, kuriem ir zināmi nomas maksas ieņēmumi un izdevumi (citos gadījumos izdevumi tika pieņemti, analizējot vidējos izdevumus līdzīga izmantošanas veida īpašumos). Kapitalizācijas likmes aprēķināšanai tika izmantota naudas plūsmu analīze par īpašumiem Olaines novadā un citos īpašumos, kur kapitalizācijas likmes tika noteiktas robežās no 9,2% līdz 11,2%. Nosakot kapitalizācijas likmi reversijas aprēķināšanai, tika ņemti vērā vairāki būtiskākie faktori, kā iespējamais zemes tirgus vērtības pieaugums, apbūves nolietošānās, inflācija, pārdevuma izmaksas. Ņemot vērā iepriekš minēto, kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tika noteikta 10,3%, jo tika ņemta vērā pastāvīgi augošā inflācija, zemes tirgus vērtības pieaugums, kā arī apbūves nolietošānās.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5	6	7	8
Ieņēmumi									
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Iznomājamā platība, m ²		223.5	223.5	223.5	223.5	223.5	223.5	223.5	223.5
Nomas maksa, EUR/m ²		5.71	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71
Potencionālais ieņēmums		1276	19370	19370	19370	19370	19370	19370	19370
Noslogojums, %		40%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	90%
Reālais ieņēmums		510	15496	15496	15496	15496	15496	15496	17433
Izdevumi, EUR									
NĪ nodoklis		435	435	435	435	435	435	435	435
Apdrošināšanas izmaksas		300	309	309	318	318	328	328	338
Apsardze un signalizācija		1200	1236	1236	1273	1273	1311	1311	1351
Kopējie izdevumi uz 1 m ² gadā		8.66	8.86	8.86	9.07	9.07	9.28	9.28	9.50
Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi		1161	396	396	405	405	415	415	212
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi		671	224	224	224	224	224	224	112
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		447	460	460	474	474	488	488	503
Menedžmenta izmaksas		3600	3708	3708	3819	3819	3934	3934	4052
Īpašnieka izdevumi kopā		5878	4788	4788	4922	4922	5061	5061	4879
Naudas plūsma, EUR		-5368	10708	10708	10574	10574	10435	10435	12554
Diskonta likme		10.2%	10.2%	10.2%	10.2%	10.2%	10.2%	10.2%	10.2%
Reversija, EUR									128100
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		-4871	8817	8001	7170	6506	5827	5287	5772
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									58898
Objekta šodienas tirgus vērtība, EUR	101 407								

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 101 407.

3.7. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Konkrētās vērtēšanas gaitā ir izmantotas divas vērtēšanas pieejas: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas metode, ar kurām iegūtie rezultāti atšķiras. Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētājs ir izmantojis matemātiskās izsvēršanas metodi. Izmaksu pieeja netika izmantota lielo korekciju dēļ.

Tirgus pieeja samērā precīzi atspoguļo stāvokli attiecīgajā nekustamo īpašumu tirgus segmentā un attēlo tirgus dalībnieku prognozes par turpmāko tirgus attīstību. Taču vērtētāja rīcībā nav pietiekami daudz ticamas informācijas par darījumiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājumu, kas neļauj veikt pietiekami objektīvu cenu analīzi.

Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta/kapitalizācijas likmes un nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības, tomēr ar ienākumu pieeju iegūtā tirgus vērtību parasti dod ticamus rezultātus komercobjektu vērtēšanā, jo potenciālajam šāda īpašuma pircējam primāri ir ieņēmumi un labumi, ko viņš plāno gūt.

Ņemot vērā iepriekš minēto, svāra koeficienti tirgus pieejām tiek pieņemti vienādi. Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svāra koeficienti: ienākumu pieejai – 0.5, tirgus pieejai – 0.5. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā.

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svāra koeficients	Noteiktā vērtība, EUR
Ienākumu pieeja	101 407	0.5	50 703
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	162 253	0.5	81 127
Galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība, EUR			131 830

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 132 000**.

3.8. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtība tika noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabalu platību un atļauto izmantošanu. Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemesgabaliem, kas atrodas vērtējamā Objekta tuvumā un citos līdzīgos reģionos. Vērtētājiem ir zināmi šādi zemesgabalu pārdošanas gadījumi:

Īpašuma adrese	Darījuma datums	Darījuma summa, EUR	Pārdotās zemes platība, m ²	Cena EUR/m ²
Zemgales prospekts 1C, Jelgava (kad.nr. 0900 006 0459)	05.2024.	40 000	903	44,3
Rūpniecības iela 45A, Jelgava (kad.nr. 0900 007 0393)	05.2024.	7 000	352	19,88
Saldus iela 11D, Jelgava (kad.nr. 0900 004 0461)	03.2024.	12 800	1 011	12,66
Zemgales iela 17A, Olaine, Olaines nov. (kad.nr. 8009 002 0647)	piedāvājums	34 900	607	57,5
Lielā iela 33, Jelgava (kad.nr. 0900 003 0204)	01.2024.	65 200	1 693	38,51

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu tipisko pārdošanas un piedāvājuma cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 12,66 – 57,5 EUR/m². Ņemot vērā vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā zemes gabala tirgus vērtība vidēji ir ~ 34,57 EUR/m². Tādējādi visa vērtējamās zemes gabala noteiktā tirgus vērtība ir:

$$34,57 \text{ EUR/m}^2 \times 684 \text{ m}^2 = 23\,646 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība 23 646 EUR.

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) noteiktās vērtības noteikšana	
Zemes gabala noteiktā vērtība	23 646
Apbūves noteiktā vērtība	108 184
Kopā:	131 830

- zemes gabala noteiktā vērtība (noapaļojot): **24 000 EUR;**

- apbūves noteiktā vērtība (noapaļojot): **108 000 EUR.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves Olaines novada Olainē, Zeiferta ielā 13A, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 16. jūlijā ir
132 000 EUR (viens simts trīsdesmit divi tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **24 000 EUR** (divdesmit četri tūkstoši eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **108 000 EUR** (viens simts astoņi tūkstoši eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta stāvoklis tika noteikts, apskatot tos vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina Objekta tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)