

½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - būves
Veselības iela 3, Olaine, Olaines nov.
Kadastra nr. 8009 502 0003
Novērtējums.



Nr. 2025/02/E74/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma - nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 8009 002 0511 001), kadastra nr.8009 502 0003, kas atrodas Veselības ielā 3, Olaine, Olaines nov., novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma - nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 8009 002 0511 001), kadastra nr.8009 502 0003, kas atrodas Veselības ielā 3, Olaine, Olaines nov., 2025. gada 5. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9250EUR (deviņi tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).

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.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam 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 aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, 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.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums ir izmantojams pasūtītājam pēc darba uzdevuma un mērķa un nav izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzieni par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēliem. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	14
5.6. Vērtēšanas pieejas	14
6. Tirgus vērtības aprēķins	15
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	15
6.2. Ienākumu pieeja	18
7. Rezultātu paziņošana.....	20
8. Apliecinājums.....	20

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

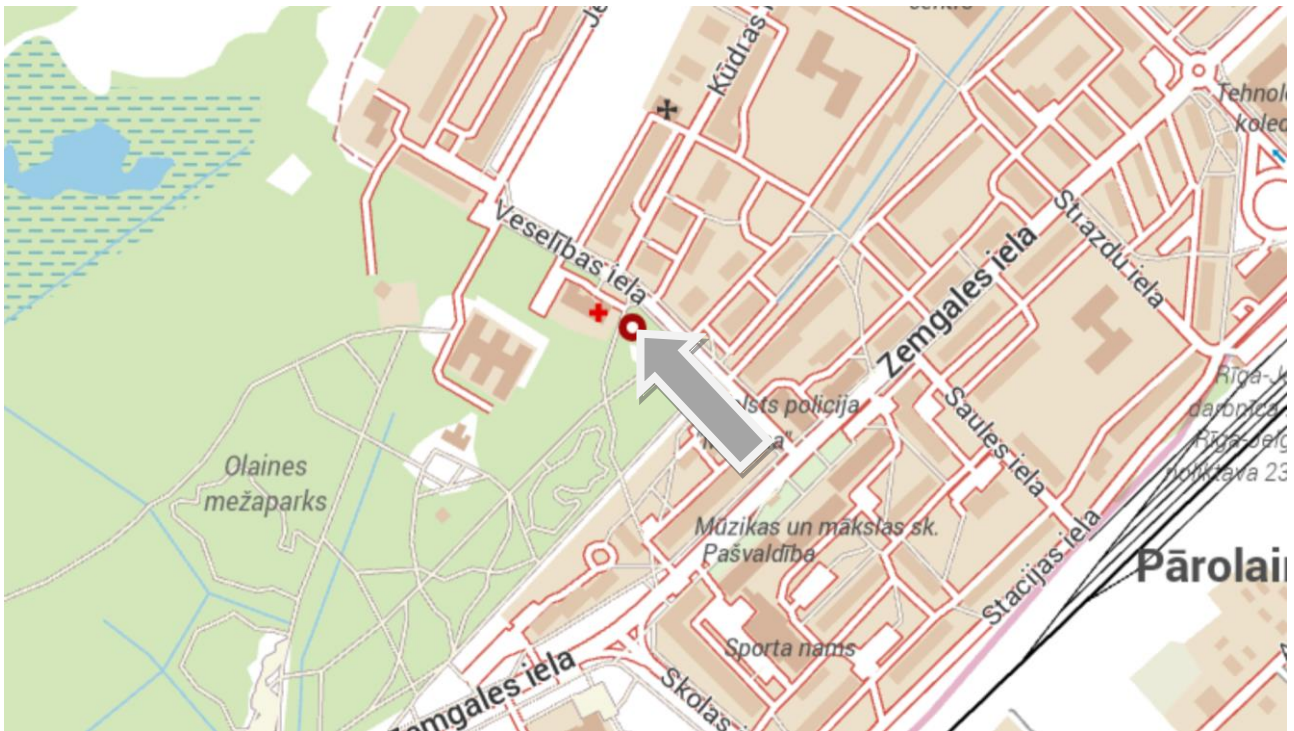
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma - nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 8009 002 0511 001), kadastra nr.8009 502 0003, kas atrodas Veselības ielā 3, Olaine, Olaines nov.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 5. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	9250EUR (deviņi tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: EDGARS KOŽEMJAKINS, pieder ½ d.d. – vērtējamā daļa. IRĒNA KOŽEMJAKINA, pieder ½ d.d. Koplietošanas līgums nav reģistrēts. <u>Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2053.gada 24.martam (ieraksts Nr. 1.2; žurnāla Nr.300002756579, 03.11.2009).</u>
Kadastra nr.	8009 502 0003.
Būve	Bārs (kadastra apz. 80090020511001) ar platību 180.2m ² .
Zemes gabals	Nav īpašumā. Atzīme - ēka saistīta ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 8009 002 0506), kas ietilpst nekustama īpašuma Zemgales iela 38, Olaine, Olaines nov., ar kadastra numuru 8009 002 0001 sastāvā, Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000142465. Zemes īpašnieks Olaines pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024332. Zemes gabala platība – 50682m ² . Kadastrālā vērtība – 54950EUR.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres/nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2053.gada 24.martam (ieraksts Nr. 1.2; žurnāla Nr.300002756579, 03.11.2009), tiek pieņemts, ka zemes nomas līgums tiks pagarināts.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 5. februāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne.



Bārs (kadastra apz. 80090020511001).



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ārdurvis.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Gāzes pieslēgums.



Fasāde/gāzes apkure.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Olainē, Veselības ielā 3. Blakus ir izvietotas dzīvokļu mājas un komerciāla rakstura būves. Visi infrastruktūras (veikali, DUS, Skola u.c.) objekti ir novietoti 50m-1km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

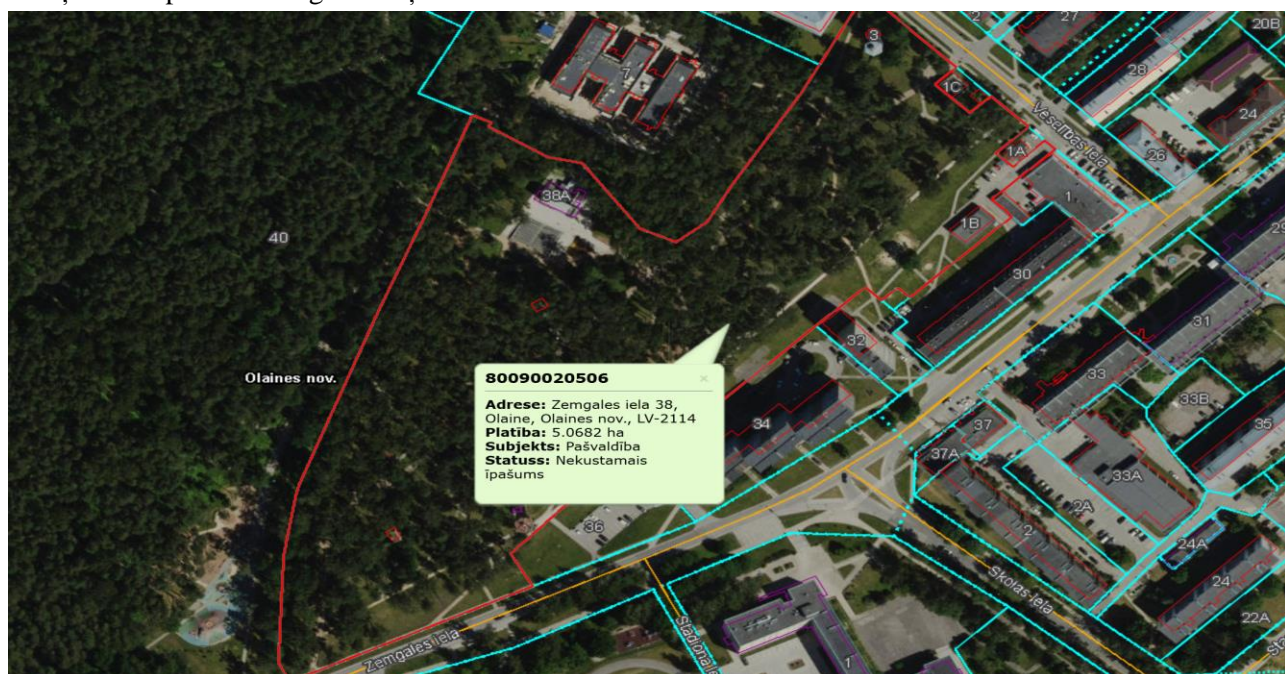
Nav īpašumā.

Atzīme - ēka saistīta ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 8009 002 0506), kas ietilpst nekustama īpašuma Zemgales iela 38, Olaine, Olaines nov., ar kadastra numuru 8009 002 0001 sastāvā, Olaines pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000142465. Zemes īpašnieks Olaines pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000024332.

Zemes gabala platība – 50682m². Kadastrālā vērtība – 54950EUR.

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Pieklūšana – pa asfalta seguma ceļu.



Potenciāli piesaistāmā platība var būt minimāla, iežogotā platība veido ~100m². Piespiedu noma var sastādīt ~4% no piesaistāmās daļas kadastrālās vērtības.

4.2.2. Apbūves raksturojums

Bārs (kadastra apz. 80090020511001) ar platību 180.2m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks
pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
jumts	Metāla loksnes ar antikoroziņas pārklājumu
stāvu skaits ēkā	9
ārdurvis	Veramas/slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (2007.g.)
Vērtējamās ēkas kopējā platība	180.2m ² (VZD dati)
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	Nav reģistrēts veids
gāze	centralizēta
apkure	Autonomā gāzes - pieņēmums

Galvenais lietošanas veids: 1211 - Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas

Būves tips: 12110103 - Restorāni, kafējnīcas un citas sabiedriskās ēdināšanas ēkas

/kadastra dati/

Ēka ir ķieģeļu tipa ēka (torņa tipa) – 9 stāvos, kuras fasādi veido ķieģeļu apdare. Tika konstatētas ēkas dabiskā nolietojuma pazīmes. Ēkai ir uzstādīti standarta tipa logi.

Tā kā ēkas iekštelpas nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums: (VZD dati)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Bārs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	19.0	-
2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.15	-	-	0.8	-
3	Dienesta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.65	-	-	17.1	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.15	-	-	0.8	-
5	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.65	-	-	1.0	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.65	-	-	17.1	-
7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.15	-	-	0.8	-
8	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.65	-	-	1.0	-
9	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.9	-	-	17.0	-
10	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.25	-	-	0.8	-
11	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.9	-	-	1.0	-
12	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.6	-	-	17.0	-
13	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.1	-	-	0.8	-
14	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.6	-	-	1.0	-
15	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.05	-	-	17.8	-
16	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6	2.05	-	-	1.1	-
17	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	6	1.8	-	-	0.9	-
18	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	6	0.0	-	-	23.8	-
19	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7	2.3	-	-	20.6	-
20	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8	2.6	-	-	19.9	-
21	Torniša telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	9	2.45	-	-	0.9	-

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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 piespiedības.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam 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 aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, 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 LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

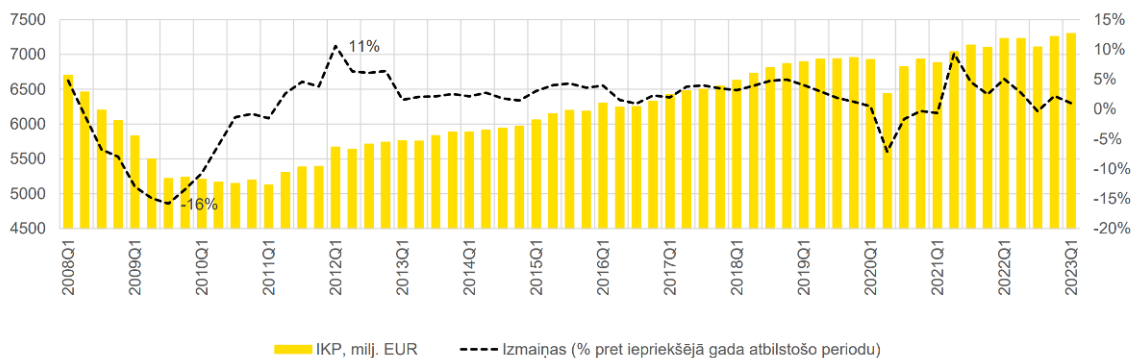
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **komerciāla ēka (tirdzniecības/pakalpojuma vai citām vajadzībām)**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Būvniecības nozarē sagaidīts pieaugums, bet tirdzniecībā vērojams samazinājums.

lekšzemes kopprodukts no ražošanas aspekta (tūkst. eiro) 2015. gada salīdzināmās cenās (Sezon. kor.)



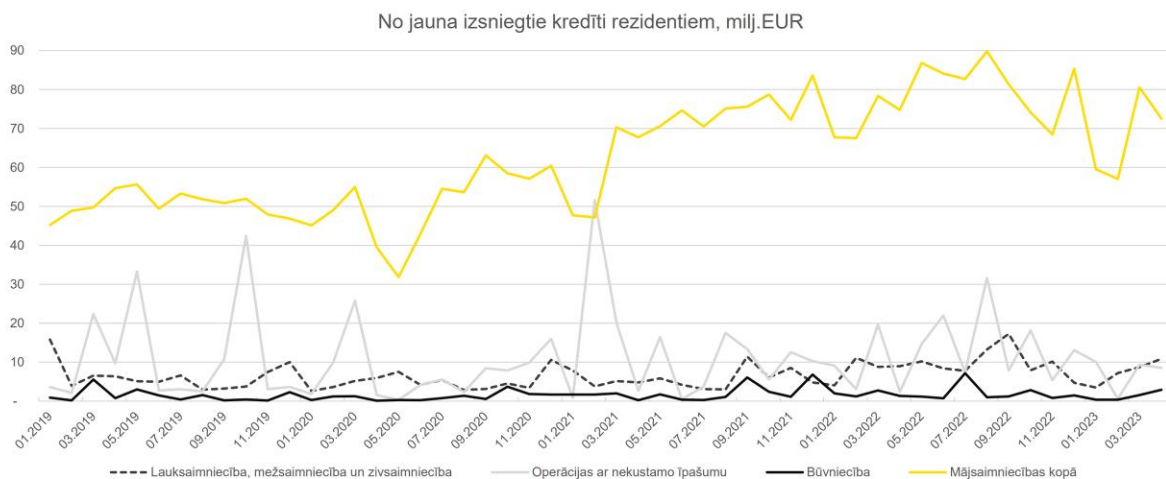
Kopējā pievienotā vērtība 2023. gada 1. ceturksnī salīdzinājumā ar 2022. gada 1. ceturksni **pieauga par 0,7 %**. Šo kāpumu galvenokārt noteica 1,2% pieaugums pakalpojumu sektorā. No otras puses, apstrādes rūpniecībā bija vērojams neliels samazinājums par 0,1%.

Pēc ilgstoša lejupslīdes perioda **būvniecības nozarē tika sasniegts**

ievērojams pieaugums par 17,0 %. Pieaugums bija vērojams visās trijās būvniecības nozares apakšnozarēs. Šīs pozitīvās tendences liecina par ievērojamu būvniecības nozares atveseļoanos pēc ilgstoša lejupslīdes perioda.

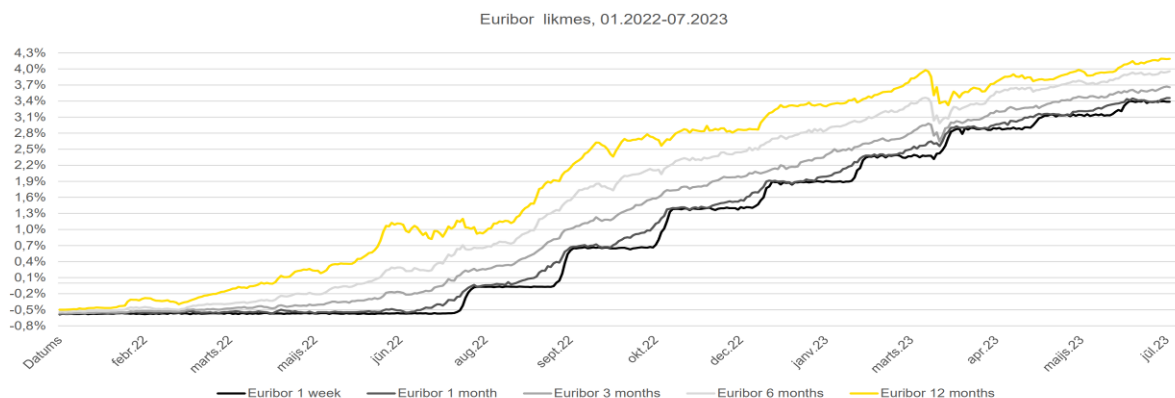
Faktiskajās cenās 2023. gada 1. ceturksnī **IKP bija 9 148,7 milj. EUR.**

Datu avots: CSP



- 2023. gada aprīlī bija **1,14 milj. spēkā esošu saistību**.
 - Mājsaimniecību kredītu uzskaitē iekļauti: kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, norēķinu karšu un norēķinu kontu kredīti, kredīti patēriņa preču iegādei, pārējie kredīti.
 - Neraugoties uz neseno pozitīvajām tendencēm kredītesānā, joprojām **samazinās uzņēmumu un mājsaimniecību interese par kredītiem**.
- Pēc ECB SDW Financial markets and interest rates sniegtās informācijas par **uzņēmumu kredītu vidējo eiro procentu likmēm** jauniem darījumiem kopš 2022.gada marta līdz 2023.gada martam fiksēts **pieaugums**:
 - Latvijā 2x;
 - Igaunijā 2,2x;
 - Lietuvā 1,7x.

Datu avots:
Latvijas Banka,
CSP

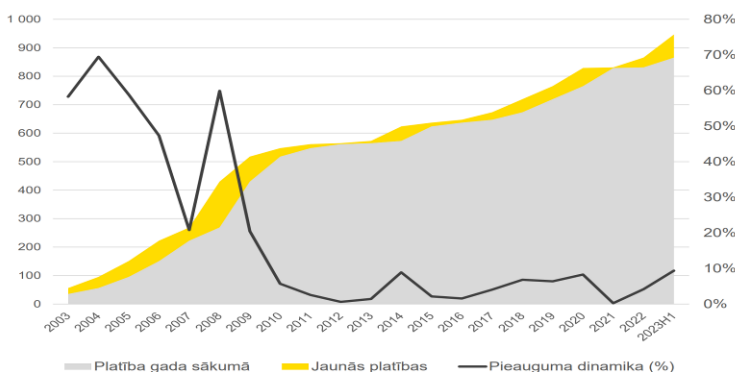


- Marta sākumā Euribor 12 mēnešu likme **strauji pietuvojās 4%**, taču, to nesasniedzot, sāka kristies, bet īslaicīgi - jau **jūnija vidū 4% sliekšnis tika pārkāpts**.
- 3% robežu 6 mēnešu Euribor pārsniedza jau februārī.

	Euribor %				
	06.07.2023	07.07.2023	10.07.2023	11.07.2023	12.07.2023
1 nedēļa	3,398%	3,393%	3,395%	3,386%	3,387%
1 mēnesis	3,377%	3,425%	3,438%	3,456%	3,457%
3 mēneši	3,612%	3,640%	3,661%	3,672%	3,657%
6 mēneši	3,905%	3,945%	3,931%	3,940%	3,955%
12 mēneši	4,155%	4,193%	4,190%	4,184%	4,191%

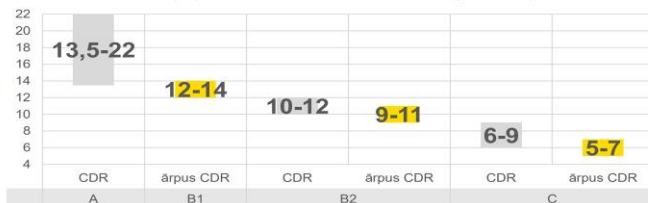
Datu avots:
Euribor rates,
ECB

Biroju platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem

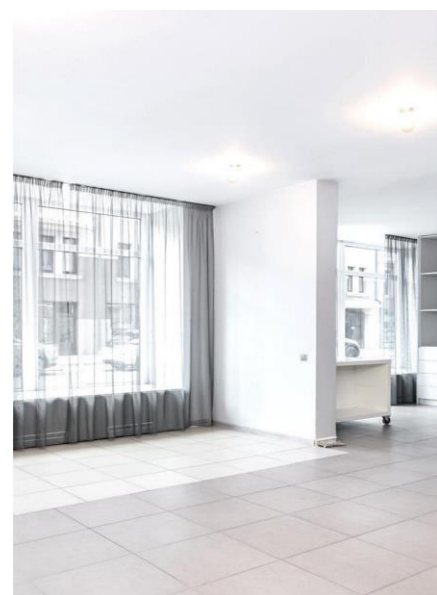


- Uzņēmums Linstow Baltic ir ieguvis apstiprinājumu **Satekles biznesa centra** būvniecībai - vizionāram projektam, kas sastāv no piecām savstarpēji saistītām ēkām, no kurām divas būs kultūrvēsturiskās un tās tiks integrētas kopējā būvāplomā.
- Jaunajā biznesa centrā, kas atrodas Rīgā, **Pērses ielā 2A**, ir pabeigta būvniecības pirmā fāze (nodots ekspluatācijā). Ēka, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 30**, tiks nodota ekspluatācijā līdz 2023. gada decembrim.
- Biroju un tirdzniecības centra **Novira Plaza** būvniecība tuvojas noslēgumam, un plānotais pabeigšanas termiņš ir oktobris. Projekts piedāvās komerciālās un mazumtirdzniecības telpas.
- Rīgā ir atvērts jauns kopstrādes biroju komplekss **Regus Business Garden**. Piecos stāvos ar kopējo platību 1077 kvadrātmetri šis modernais darījumu centrs piedāvā elastīgus darba telpas risinājumus pilsētas uzņēmumiem.
- Lāčplēša ielas 76 projekta attīstībai piešķirtas ievērojamas investīcijas gandrīz 50 miljonu eiro apmērā. Būvniecību plānots sākt 2024. gadā, un paredzams, ka projekts tiks pilnībā pabeigts 7-10 gadu laikā.

Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)



Centrālais darījumu rajons (CBD)

- galvenais uzņēmējdarbības centrs pilsētā, to raksturo biroju, veikalu un finanšu iestāžu piesātinājums;
- atlasīti rajoni : Skanstē, Klusais centrs, Tuvais centrs, Ķīpsala, Āgenskalna līcis

A klases biroju telpas

- prestižas un augstas klases biroju telpas, kas atrodas labākajos biznesa rajonos;
- moderna arhitektūra, modernas tehnoloģijas, augstākās klases ērtības (piemēram, sporta zāle un jumta dārzi) un izcilis interjera dizains;
- izcilās atrašanās vietas un plašāku ērtību dēļ tajos ir noteiktas augstākas nomas maksas.

B1 klases biroji

- labi uzturēti un piedāvā labas kvalitātes telpas, taču tie var nebūt tik grezni kā A klases biroji;
- bieži vien atrodas iekārojāmās vietās, bet ne vienmēr centrālā biznesa rajona centrā;
- pieejamas standarta ērtības, piemēram, lifti, gaisa kondicionēšana u.c.;
- populāra izvēle maziem un vidējiem uzņēmumiem, kas meklē profesionālu vidi, bet neizskata augstākās cenas variantus.

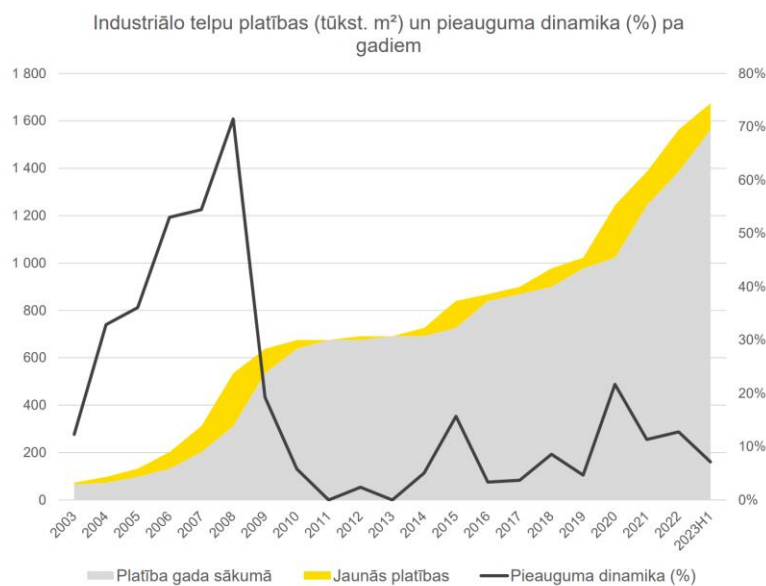
B2 klases biroji

- parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroja vajadzībām;
- nodrošina apmierinošu/labu darba vietu;
- tipiskāka izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas, bet ar zemākām izmaksām.

C klases biroji

- visvienkāršākais un budžetam draudzīgākais variants;
- bieži vien atrodas mazāk pieprasītos rajonos;
- var trūkt dažu būtisku ērtību;
- piemēroti uzņēmumiem, kas meklē rentablu un finansiāli izdevīgāko risinājumu;
- var kalpot kā biroja sākotnējā lokācija jauniem uzņēmumiem ar ierobežotiem resursiem.

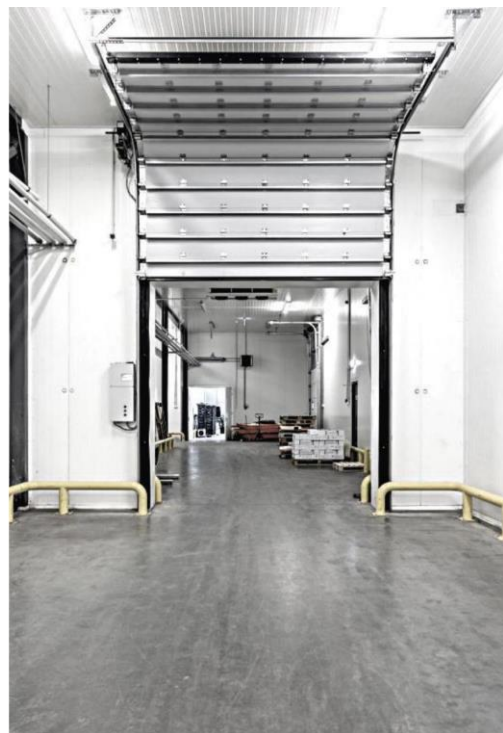




- Zivju pārstrādes uzņēmums SIA Syfud, kas darbojas ar preču zīmi Port Lite, ir paziņojis par ievērojamām investīcijām 6 miljonu eiro apmērā modernas zivju pārstrādes rūpnīcas būvniecībai **Liepājā**. Plānots, ka jaunā ražotne tiks pabeigta un sāks darboties līdz 2023. gada vasarai, palielinot uzņēmuma ražošanas jaudu.
- Baltic Electro Company ir vērienīgi plāni ieguldīt 8 miljonus eiro vairumtirdzniecības un loģistikas centra izveidē **Dreiliņu mikrorajonā**.
- Attīstītājs "Piche" tuvākajā laikā plāno sākt divu industriālo parku ēku celtniecību lidostas apkaimē, kurās plānots ieguldīt ap 25 miljoniem eiro, "**Green Park III**" otro ēku un industriālā parka "**Lidostas parks III**" otro ēku.
- Schneider Electric īsteno nozīmīgu paplašināšanās iniciatīvu, būvējot piebūvi esošajai rūpnīcai **Rīgā**. Šis vērienīgais projekts faktiski dubultos rūpnīcas platību. Jaunās piebūves platība būs 20 000 kvadrātmetri, un to plānots pabeigt jau šā gada beigās.
- Metālapstrādes uzņēmums ICS Steel līdz gada beigām plāno izveidot jaunu ražotni **Liepājā, Meldru ielā**.



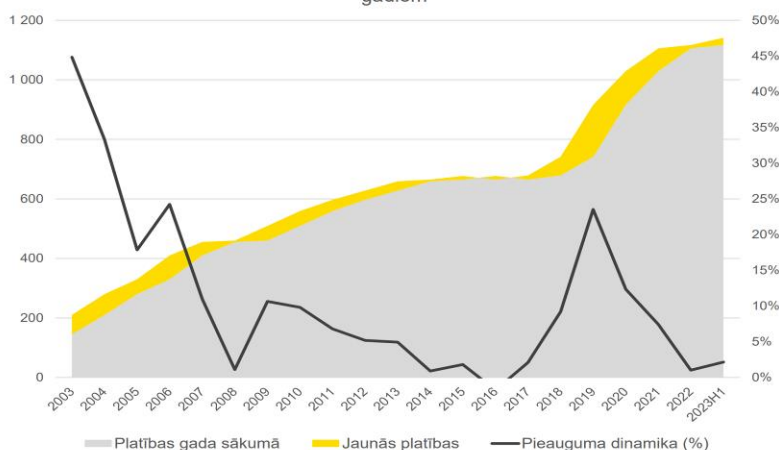
- A klases noliktavas**
- augstākā līmeņa telpas, kas paredzētas efektivitātei un funkcionalitātei;
 - moderna konstrukcija, plašas uzglabāšanas telpas, modernas loģistikas pārvaldības tehnoloģijas, augsti griesti u.c.
 - parasti atrodas stratēģiski svarīgās vietās ar lieliskiem transporta savienojumiem.
- B klases noliktavas**
- praktiskas un funkcionālas, taču tajās var trūkt dažu modernāko funkciju, kas raksturīgas A klases noliktavām;
 - nodrošina ar vienkāršākām noliktavu vajadzībām;
 - atrodas stratēģiski mazāk izdevīgās vietās.



MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

20

Mazumtirdzniecību platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem



- SIA Depo DIY ir piesaistījis aizdevumu 21,8 miljonu eiro apmērā jauna **Depo** veikala būvniecībai **Kārļa Ulmaņa gatvē**, Rīgā. Paredzams, ka veikals tiks atvērts gada laikā.

- Populārais **lielveikalu tīkls Lidl** ir paplašinājies, atverot vairākus jaunus veikalus. Viens no tiem ir ļoti gaidītais **Kalnciema ielas veikals** Pārdaugavā, Rīgā, kas atrodas bijušās Omega velosipēdu rūpnīcas vietā. Ēkas dizains ir rūpīgi izplānots, lai tas harmonētu ar apkārtnējo vidi. Otrs ir **Prūšu ielā**, šajā vietā ir ieguldīti vairāk nekā 9,1 miljons eiro. Bet **Sporta ielas Lidl** metropoles koncepta veikalā ar blakus esošo ātrās ēdināšanas restorānu kompleksu, kur ir veikti plaši infrastruktūras labiekārtošanas, modernizācijas un apzāļošanas darbi, kopējais ieguldījums apjoms ir nedaudz vairāk kā 14 miljoni eiro.

- Krasta ielā** tiek būvēts jauns Lidl veikals, paredzot tādu izvietošanu, lai tas veiksmīgi sasauktos ar Krasta ielas un Salu tilta satiksmes plūsmu, bet vienlaikus nodrošinot ērtu piekļuvi velosipēdistiem un gājējiem. Tāpat Lidl veikali tiks atvērti arī **Ķengaragā, Maskavas ielā, un Dobeles šosejā, Jelgavā.**

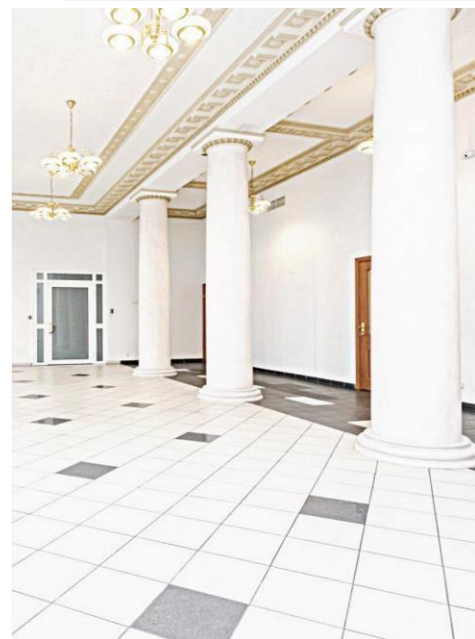
MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

23

Mazumtirdzniecības telpu platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)

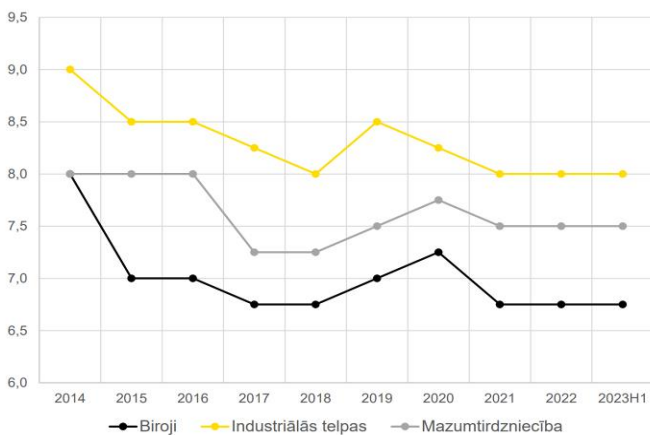


Mazumtirdzniecības telpu pārdošanas cenas (EUR/m²)



IENESĪGUMA LĪKMES

25



Līkmes ir noteiktas atbilstoši *Latvio* tirgus izpēti informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.

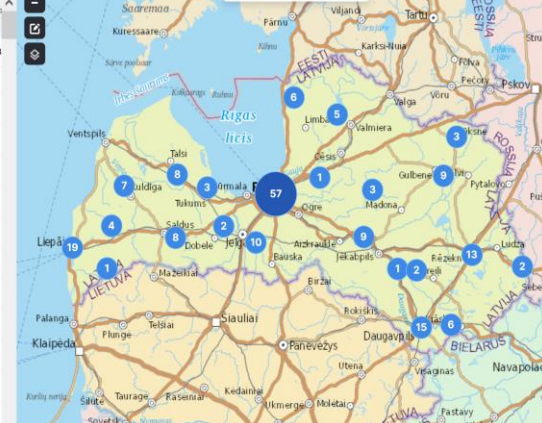


Avots – www.latio.lv

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Piedāvājums un darījumi ir diezgan maz, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts, stāvoklis/apdare un platība. Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa ēkām svārstās no 200EUR/m²-1200EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, platības, apdares, projekta, komunikācijām, platības un citiem faktoriem.

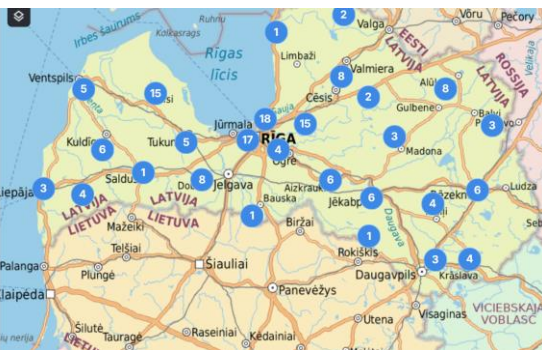
Pēdējā gada laikā Latvijā ar ražošanas/noliktavas ēkām vai to daļām ir veikti 465 darījumi:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↓	Zeme, EUR/ha ↓	Veids ↓	De.
Būve	Komunālā iela 71, Kalkūni, Kalkūnes pag., Augļstaugavas nov.	D	25/08/2023	1980	3	3 463	0	42 000	12	-	Noliktavas, bunkuri	3
Zeme Būve	Lielā iela 81, Saldus, Saldus nov.	D	24/08/2023	1943	1	374	1 176	90 000	241	-	Rūpniec.	
Būve	Līgnīšu iela 261, Daugavpils	D	23/08/2023	1980	1	1 016	0	11 200	11	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Keļņenes pag., Ogres nov.	D	23/08/2023	1980	2	457	15 000	13 000	28	8 667	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Eiras, Penkules pag., Dobele nov.	D	23/08/2023	1961	1	112	15 800	9 000	80	5 696	Rūpniec.	
Zeme Būve	Dīzāns, Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov.	D	23/08/2023	1972	1	154	3 516	12 020	78	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Sprīņņu Cerņi, Kokneses pag., Alūksnes nov.	D	22/08/2023	1990	1	2 226	19 439	115 000	52	59 159	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Šrilgas, Lāstas, Saurkrastu pag., Saurkrastu nov.	D	18/08/2023	1	98	3 413	10 000	102	-	Noliktavas, bunkuri		
Zeme Būve	Aglonas iela 27, Krāslava, Krāslavas nov.	D	15/08/2023	1986	1	413	1 917	25 000	61	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Aglonas iela 25, Krāslava, Krāslavas nov.	D	15/08/2023	1986	1	411	1 244	25 000	61	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Zelta Vīrpa, Pīlāņu pag., Ventpils nov.	D	14/08/2023	1964	1	2 228	12 000	20 000	9	18 667	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Sakas iela 6, Alžūda, Dienvidkurzemes nov.	D	14/08/2023	1980	2	821	14 074	28 000	34	19 895	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Savienības iela 0K, Jelgava	D	10/08/2023	1968	1	508	713	7 090	14	-	Noliktavas, bunkuri	



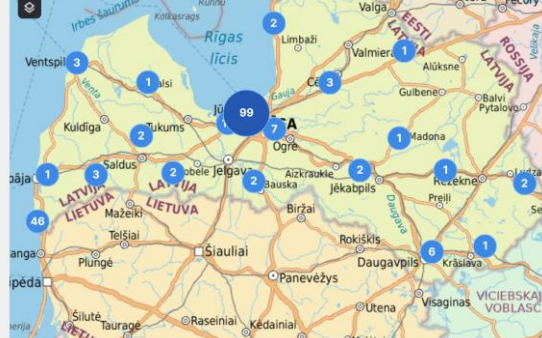
Pēdējā gada laikā Latvijā ar tirdzniecības ēkām vai to daļām ir veikti 159 darījumi:

Zeme Būve	Garību dambis 24F, Rīga	D	20/12/2024	2	928	1 356	370 000	399	Tirdzniecība	
Zeme Būve	Akmentu iela 6, Vidriši, Vidrišu pag., Līmbažu nov.	D	17/12/2024	3	31	170	11 300	366	Tirdzniecība	
Zeme Būve	Abavas, Pūre, Pūres pag., Tukuma nov.	D	12/12/2024	1962	1	275	2 905	180 000	656	Tirdzniecība
Būve	Uzvaras iela 6A, Jelgava	D	06/12/2024	1964	1	222	0	180 000	812	Tirdzniecība
Zeme Būve	Atrvošanas aleja 138, Rēzekne	D	06/12/2024	2008	2	2 913	7 318	6 732 000	2 311	Tirdzniecība
Zeme Būve	Indras, Eikāji, Eikāju pag., Jēkabpils nov.	D	05/12/2024	1979	2	869	4 000	4 000	5	Tirdzniecība
Zeme Būve	Dīšu iela 1, Krāslava, Krāslavas nov.	D	26/11/2024	2004	2	257	458	13 100	51	Tirdzniecība
Būve	Spiļotas iela 4A, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	D	19/11/2024	1962	1	237	0	50 000	211	Tirdzniecība
Zeme Būve	Miera iela 35A, Talsi, Talsu nov.	D	19/11/2024	2005	1	1 440	4 240	568 500	396	Tirdzniecība
Zeme Būve	Rīgas iela 25, Talsi, Talsu nov.	D	19/11/2024	1982	2	1 569	5 978	1 225 500	781	Tirdzniecība
Zeme Būve	Rožu prospekts 46, Berģi, Centrales daļa, Rīcību nov.	D	13/11/2024	1996	1	1 904	6 112	415 000	218	Tirdzniecība



Pēdējā gada laikā Latvijā ar viesnīcu ēkām ir veikti 229 darījumi:

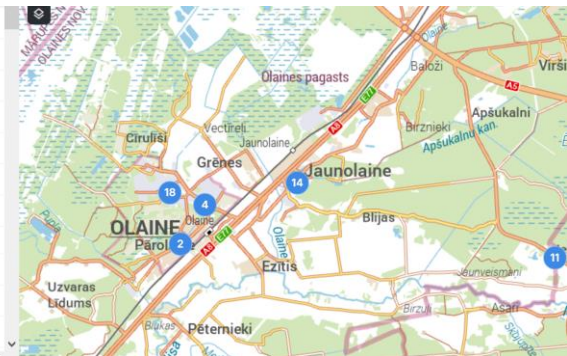
Zeme Būve	Kalnietas, Burkas pag., Dienvidkurzemes nov.	D	14/12/2024	2	388	291 600	58 500	151	Viesnīcas	
Būve	Lielā iela 28A, Grobiņa, Dienvidkurzemes nov.	D	09/12/2024	2003	2	471	0	12 000	26	Viesnīcas
Zeme Būve	Baltija, Pape, Rucavas pag., Dienvidkurzemes nov.	D	06/12/2024	1988	3	36	232	43 000	1 208	Viesnīcas
Zeme Būve	Sikas iela 75A, Jūrmala	D	06/12/2024	2020	1	0	2 916	350 000	0	Viesnīcas
Zeme Būve	Tirgoņu iela 20, Jūrmala	D	05/12/2024	1913	2	117	1 320	167 763	1 438	Viesnīcas
Zeme Būve	Kables pils, Kable, Kables pag., Kuldīgas nov.	D	05/12/2024	1756	2	1 536	2 787	11 000	7	Viesnīcas
Būve	Aspazijas iela 14A, Talsi, Talsu nov.	D	03/12/2024	2002	2	47	0	10 000	213	Viesnīcas
Būve	Melārparkā prospekts 10, Jūrmala	D	02/12/2024	1967	5	38	0	93 750	2 477	Viesnīcas
Zeme Būve	Niedras, Bikstu pag., Dobele nov.	D	01/12/2024	2004	2	243	62 200	25 000	103	Viesnīcas
Zeme Būve	Ārašu iela 5, Jūrmala	D	29/11/2024	2022	3	4	5	4 000	930	Viesnīcas
Zeme Būve	Meža prospekts 12, Jūrmala	D	28/11/2024	3	105	178	310 000	2 966	Viesnīcas	



Cenubanka.lv

Nomas tirgus salīdzinoši zems, nomas maksas vecos angāros vidēji ir robežās no 1.5-3,5EUR/m², industriālās zonās atjaunotām telpām nomas maksas ir no 3-4,5EUR/m² un jauni būvētām A klases noliktavu telpās robežās no 4-6EUR/m². Nomas maksas veikala/pakalpojuma telpās variē no 3-8EUR/m² apkārtnē.

Telpas	Rūpniecību iela 4, Olaine, Oļaines nov.	✓ S	03/02/2025	3 754.0	0	14 453	4	Noīkšanas un glabāt.
Telpas	Rīgas iela, Olaine, Oļaines nov.	✓ S	29/01/2025	305.0	0	1 067	4	Noīkšanas un glabāt.
Telpas	Rīgas, Olaine, Oļaines nov.	✓ S	28/01/2025	3 663.0	0	9 158	3	Noīkšanas un glabāt.
Telpas	Gaišanas iela 11, Stūrīši, Oļaines pag., Oļaines nov.	✓ S	16/01/2025	206.0	0	412	2	Noīkšanas un glabāt.
Telpas	Rūpniecību iela 4, Olaine, Oļaines nov.	✓ S	13/01/2025	5 045.0	0	19 475	4	Ražošanas telpas
Telpas	Rūpniecību iela 4, Olaine, Oļaines nov.	✓ S	13/01/2025	1 845.0	0	7 122	4	Ražošanas telpas
Telpas	Pērles iela 8, Ielejas, Oļaines pag., Oļaines nov.	✓ S	10/01/2025	0.0	0	60	0	Pirtis
Telpas	Rīgas iela, Olaine, Oļaines nov.	✓ S	07/01/2025	0.0	0	40	0	Pirtis
Telpas	Krasta, Jaunolaine, Oļaines pag., Oļaines nov.	✓ S	06/01/2025	1 481.0	0	3 700	3	Ražošanas telpas
Telpas	Rīgas iela, Olaine, Oļaines nov.	✓ S	01/01/2025	305.0	0	1 067	4	Noīkšanas un glabāt.
Telpas	Rīgas, Olaine, Oļaines nov.	✓ S	31/02/2024	3 663.0	0	9 158	3	Noīkšanas un glabāt.



Telpas	Jaunolaine, Olaine, Oļaines pag., Oļaines nov.	✓ S	20/03/2024	0.0	0	60	0	Pirtis
Telpas	Jaunolaine, Olaine, Oļaines pag., Oļaines nov.	✓ S	20/03/2024	0.0	0	60	0	Pirtis
Telpas	Gaišanas iela 11, Stūrīši, Oļaines pag., Oļaines nov.	✓ S	19/03/2024	4 470.0	0	1 340	3	Darbnīcas
Telpas	Pērles iela 8, Oļaines pag., Oļaines nov.	✓ S	19/03/2024	0.0	0	60	0	Pirtis
Telpas	Zemgales, Olaine, Oļaines nov.	✓ S	05/03/2024	13.0	0	350	27	Saloni
Telpas	Gaišanas iela 11, Stūrīši, Oļaines pag., Oļaines nov.	✓ S	24/02/2024	1 100.0	0	3 175	3	Ražošanas telpas
Telpas	Jaunolaine, Olaine, Oļaines pag., Oļaines nov.	✓ S	21/02/2024	0.0	0	60	0	Pirtis
Telpas	Gaišanas iela 11, Stūrīši, Oļaines pag., Oļaines nov.	✓ S	14/02/2024	915.0	0	2 620	3	Darbnīcas
Telpas	Gaišanas iela 11, Stūrīši, Oļaines pag., Oļaines nov.	✓ S	14/02/2024	915.0	0	2 620	3	Noīkšanas un glabāt.
Telpas	Zemgales, Olaine, Oļaines nov.	✓ S	13/02/2024	13.0	0	135	10	Veikali



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- pieprasīta ēkas platības;
- piekļūšanas iespējas;
- gāzes apkure;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- zemesgabals zem ēkas nav īpašumā;
- izvietojums 9 stāvos;
- kopīpašuma daļa.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

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 nesē 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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

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.

Izmaksu 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 alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja un ienākumu pieeja*.

6. Tirgus vērtības aprēķins

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Aprēķinu pamatā tiek ņemta ēkas iekštelpu platība ar 30% pagraba telpu ietekmi.

Vērtējamās ēkas kopējā platība	180.2m ² (VZD dati)
---------------------------------------	--------------------------------

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 180.2m².

Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Olaine, Strazdu iela 2.

Ēkas platība-871,7m².

Zemesgabala platība—4371m².

1980.g.

Darījums 10.2024 par

190 000EUR.

Avots: www.cenubanka.lv

The screenshot shows a real estate listing on a website. The title is 'Strazdu iela 2, Olaine, Olaines nov.'. Below the title, there are several data points: 'Zeme Būve', 'Braj', 'Kieģeļi'. A table provides details about the transaction: 'Darījuma informācija', 'Objekta informācija', 'Cena', and 'Domājams datums'. The table includes columns for 'Datums', 'ID', 'Kadastra numurs', 'Būve, m²', 'Zeme, m²', 'Cena, EUR', 'Cena, EUR/m²', 'Zeme, EUR/m²', 'Būve', and 'Zeme'. The listing also features a grid of 12 photographs showing the property and its surroundings.

Īpašums 2. Baldone, Rīgas iela 1.

Platība-85m²

Zemesgabala platība – nav īpašumā.

1930.g.

Darījums 09.2024 par

25 000EUR.

Avots: www.cenubanka.lv

Rīgas iela 1, Baldone, Ķekavas nov.

Būve | Viesnīcas | Nav info

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	nav
19/09/2024	1974594	80255060191	85.0	25 000	294		

Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Jāņa Sēta | Bing | Google



Īpašums 3. Olaine, Jelgavas iela 17.

Platība-294.8m²

Zemesgabala platība – 1432m²

1964.g.

Darījums 01.2023 par

76 500EUR.

Avots: www.cenubanka.lv

Jelgavas iela 17, Olaine, Olaines nov.

Zeme Būve | Tirdzniecība | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena			Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei Zemei
26/01/2023	1540327	80090042010	294.8	1432	76 500	259	53	1/1 1/1

Informācija | Darījumi 2 | Attēli | Komentāri | Karte

Darījuma informācija

ID	1540327
Darījuma tips	Pārdoš
Darījuma datums	26/01/2023
Reģistrācijas datums	30/01/2023
Pārdevēja tips	Fiziska persona
Pircēja tips	Juridiska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	80090042010
Kopējā platība	1 432.0 m ²
Zemes gabala dām. daļas	1/1
Platība	1 432.0 m ² / 0.1 ha
NILM	601 (1074 m ²), 801 (358 m ²)
Apbūve	nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m ²
Mežu zeme	0 m ²
Krūmāju platība	0 m ²
Purvu platība	0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²
Zeme zem ceļiem	0 m ²
Pārējā zemes platība	1 432.0 m ²

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	190000		25000		76500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	190000		25000		76500	
telpu kopējā platība, m ²	871,7		85,0		294,8	
zemesgabala platība, m ²	4371,0				1432,0	
telpu kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	217,96		294,12		259,50	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	10%	29,41	0%	0,00
infrastruktūra	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis	3%	6,54	10%	29,41	3%	7,78
Telpu tehniskais stāvoklis	10%	21,80	5%	14,71	10%	25,95
Telpu platība	25%	54,49	-10%	-29,41	5%	12,97
zemesgabals tā lielums	-20%	-43,59	0%	0,00	-10%	-25,95
komunikācijas	0%	0,00	10%	29,41	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
plānojums	-20%	-43,59	-20%	-58,82	-20%	-51,90
apgrūtinājums	-10%	-21,80	-10%	-29,41	-10%	-25,95
Kopēja korekcija	-12%	-26,16	-5%	-14,71	-22%	-57,09
Salīdzināmo telpu kopējās platības 1m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	191,81		279,41		202,41	
Salīdzināmo telpu kopējās platības 1m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	224,54					
Vērtējamo telpu platība, m²	180,2					
Zemesgabala platība, m²						
Tirgus vērtība, EUR	40463					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	40000					

6.2. Ienākumu pieeja

Vērtība ir spēkā pie nosacījumiem:

- komunālos pakalpojumus maksā nomnieks.
- nekustamā īpašuma nodoklis sastāda (1,5% apmērā no kadastrālās vērtības).

kadastrālā vērtība	24 317EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis	365EUR (noapaļojot)

- Kapitalizācijas likme tiek noteikta 10% apmērā izvērtējot tirgus darījumus, investoru prasītās ieguldījumu likmes un finanšu tirgus situāciju.
- Nomas maksas tiek noteiktas pēc tirgus tendencēm, izanalizējot nomas maksas un ņemot vērā esošo objektu tiek noteikta 2.5EUR/m².

Nomas maksas monitorings apkārtnē:

Tā kā zeme zem ēkas nav īpašumā, tiek paredzēta piespiedu noma, potenciāli funkcionāli saistītai zemes daļai: Aptuvenā piesaistāmā zemes daļa tiek noteikta 100m².

Zemes gabala platība – 50682m². Kadastrālā vērtība – 54950EUR.

Matemātiskā kadastrālā vērtība – 108EUR. Nomas maksa sastāda 4EUR/gadā.

Nemot vērā pieņemto likumu par piespiedu nomu:

<https://likumi.lv/ta/id/75530-par-atjaunota-latvijas-republikas-1937gada-civillikuma-ievada-mantojuma-tiesibu-un-lietu-tiesibu-dalas-speka-stasanas-laiku-un-piemerosanas-kartibu>:

Ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar šā likuma 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. vai 4. punktu, līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi būves īpašniekam uz likuma pamata ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi. Šāds likumisko lietošanas tiesību aprobežojums ir reālservitūts par labu būvei, kas ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, un lietošanas tiesībām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

Būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām. Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā. Būves īpašnieks un zemes īpašnieks var rakstveidā vienoties par citu lietošanas maksas apmēru. Šāda vienošanās nesaista nekustamā īpašuma ieguvēju, mainoties būves vai zemes īpašniekam.

Lietošanas maksa ir maksājama par katru ceturksni uz priekšu, ja būves īpašnieks un zemes īpašnieks neviņojas citādi. Pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par attiecīgo laiku atkrīt, ja zemes lietošanas tiesības nav bijis iespējams izmantot nepārvaramas varas dēļ.

Ja būve ir kopīpašumā un ir iestājies parādnieka nokavējums lietošanas maksas samaksai, būves īpašnieks sedz zaudējumus un citas papildu izmaksas par saistības kopdalībnieku noskaidrošanu, saistības daļu noteikšanu un paziņošanu parādniekam. Būves īpašnieks var prasīt samazināt pieprasītos zaudējumus un izmaksas tādā apmērā, kādā zemes īpašnieks varēja tās novērst, ievērojot pienācīgu rūpību.

Ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, to nosaka būves īpašnieks un zemes īpašnieks, rakstveidā vienojoties. Nosakot būves īpašnieka lietošanā esošās zemes platību un robežas, ņem vērā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas principus privatizējamām dzīvojamām mājām. Strīdus par lietošanā esošās zemes platību un robežām izšķir tiesa.

Ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, un būves īpašnieks un zemes īpašnieks par to nav vienojušies, līdz prasības celšanai tiesā uzskatāms, ka būves īpašnieks lieto visu zemes vienību, uz kuras atrodas būve. Šāds pieņēmums nav piemērojams, ja ir acīmredzami skaidrs, ka visa zemes vienība nevar būt nepieciešama būves ekspluatācijai.

Ministru kabinets nosaka kārtību, kādā publiska persona īsteno zemes likumiskās lietošanas attiecības, un gadījumus, kuros publiska persona kā zemes īpašnieks vienojas par mazāku maksu, nekā likumā paredzēta, ar noteiktām būvju īpašnieku grupām vai dažādas klasifikācijas būvju īpašniekiem saskaņā ar šā panta otro daļu.

Prasījumi par likumiskās zemes lietošanas maksas samaksu un ar to saistītajiem blakus prasījumiem noilst triju gadu laikā.

(30.09.2021. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.10.2021. Panta stājas spēkā 01.01.2022. Sk. 42. pantu)

Attiecīgi no 01.2022 stājas spēkā, 4% no piesaistāmā zemesgabala kadastrālās vērtības.

Ar Satversmes tiesas spriedumu ir atcelts no 2024. gada 1.jūliju, bet tā kā nav izveidots jauns regulējums, par pamatu aprēķinos tiek ņemts šis. Piesaistes plāni, nomas līgumi, apgrūtinājumu plāni netika piestādīti.

- Apdrošināšanas izdevumi sastāda 200EUR/gadā, pēc AAS sniegtās informācijas.
- Komunālie maksājumi brīvajā periodā netiek rēķināti, jo tiek pieņemts, ka tos var regulēt pēc patēriņa un ja nepieciešams atslēgt.

	1.gads	2.gads	Pēcperiods
Ienākumi			
Iznomājamā telpu platība			
telpu platība, m2	180,20	180,20	180,20
nomas maksa, EUR/m2	2,50	2,50	2,50
riska un noslodzes koeficients	0,6	0,9	0,9
Gada efektīvais bruto ieņēmums	3244	4865	4865
Kopējais efektīvais bruto ieņēmums	3244	4865	4865
Izdevumi			
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	365	365	365
Apdrošināšana, EUR	200	200	200
Ēkas remonta uzkrājumi 15%	486,54	729,81	729,81
Izdevumi, kopā, EUR	1052	1295	1295
Neto nauda, EUR	2192	3571	3571
Kapitalizācijas likme			10,0%
Reversija			35706
Diskonta likme	10,0%	10,0%	10,0%
Diskonta koeficients	0,91	0,83	0,83
Diskontētie naudas līdzekļi, EUR	1992,78	2950,90	29509,01
Diskontētie naudas līdzekļi, kopā, EUR	34452,69		
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	34000		

Iegūto rezultātu apkopojums:

	Aprēķinātā vērtība	Pieejas ietekmes koeficients
Ienākumu pieeja	34 000	50%
Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	40 000	50%
Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR	37 000	
½ d.d. matemātiskā vērtība, EUR	18 500	

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	9250EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma - nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 8009 002 0511 001), kadastra nr.8009 502 0003, kas atrodas Veselības ielā 3, Olaine, Olaines nov., 2025. gada 5. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

9250EUR (deviņi tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI