

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Siguldas nov., Mālpils pag., “Papardes”
Kadastra Nr.8074 005 0188
NOVĒRTĒJUMS



Novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Novērtēšanas datums: 2024. gada 7. oktobris



*Ar šo kodu Jums ir iespēja
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,
kā arī iepazīties ar SIA
„PRO MOTION”
sniegtajiem
pakalpojumiem.*

2024. gada 7. oktobris
Nr. RG – NĪ – 41/2024.

Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma sastāvoša no zemes vienības (kadastra apzīmējums 80740050582) ar platību 1.01ha un uz tā stāvošas jaunbūves (kadastra apzīmējums 80740050188001), kadastra nr.8074 005 0188, kas atrodas Siguldas nov., Mālpils pagastā, “Papardes”, 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 nekustamā īpašuma - kadastra nr.8074 005 0188, kas atrodas Siguldas nov., Mālpils pagastā, “Papardes”, 2024. gada 7. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

53 100EUR (piecdesmit trīs tūkstoši simts 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 rastas 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 piekrit 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.

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja vien par to nav minēts atskaites tekstā. Novērtējuma atskaite ir paredzēta iesniegšanai pasūtītājam, pēc darba uzdevuma un mērķa un nav lietojama citiem mērķiem, iepriekš to nesaskaņojot ar SIA „PRO MOTION”. Novērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta. SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki atsevišķi nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,
E. Gusarovs

R. Gulbis

SIA “PRO MOTION”
valdes loceklis

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS	3
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (KARTE)	5
3. FOTOATTĒLI	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	9
4.1 Atrāšanās vietas raksturojums.....	9
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	9
4.2.1. Apbūves raksturojums	9
4.2.2. Zemes gabala raksturojums	10
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	11
5.1. Tirgus vērtības definīcija	11
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	11
5.3. Labākais izmantošanas veids	11
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	12
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	17
5.6. Vērtēšanas pieejas	17
6. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS)	18
6.1. Ienākumu pieeja	18
6.2. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	20
7. REZULTĀTU PAZIŅOŠANA	22
8. APLIECINĀJUMS	22

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums sastāvošs no zemes vienības (kadastra apzīmējums 80740050582) ar platību 1.01ha un uz tā stāvoša jaunbūve (kadastra apzīmējums 80740050188001), kadastra nr.8074 005 0188, kas atrodas Siguldas nov., Mālpils pagastā, "Papardes".															
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2024. gada 7. oktobris.															
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jānis Jonas.															
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.															
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.															
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	53 100EUR (piecdesmit trīs tūkstoši simts eiro).															
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KLABKALNI", reģistrācijas numurs 40001012401.															
Kadastra Nr.	8074 005 0188.															
Zemesgabals	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80740050582) ar platību 1.01ha.															
Apbūve (VZD dati)	Ražošanas ceļš (kadastra apzīmējums 80740050188001) ar platību 337.4m ² . Pēc VZD datiem ēka ir nodota ekspluatācijā 2018. gadā.															
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publicēta. Aizlieguma atzīme – apturēta SIA "KLABKALNI", reģistrācijas numurs 40001012401, saimnieciskā darbība. Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. /Zemesgrāmatas dati/ <table><thead><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr></thead><tbody><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0900</td><td>ha</td></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td><td>0.0300</td><td>ha</td></tr><tr><td>stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td><td>0.1700</td><td>ha</td></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0030</td><td>ha</td></tr></tbody></table> /kadastra dati/	Apraksts	Platība	Mērv.	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0900	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0300	ha	stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1700	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0030	ha
Apraksts	Platība	Mērv.														
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0900	ha														
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0300	ha														
stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1700	ha														
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0030	ha														
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 iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējais tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.															
Vērtējuma atskaites datums	2024. gada 7. oktobris.															
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.															

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne/piebraucamais ceļš.



Īpašums.



Īpašums/ražošanas ēka.



Zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde/zemesgabals.



Komunikācijas.



Fasāde/zemesgabals.



Zemesgabals/apkārtne.



Fasāde/zemesgabals.



Zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Zemesgabals/elektrība.



Fasāde/zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Mālpils pagastā, ~1km attālumā no Sidgundas, ~250m attālumā no Ābeļu ielas. Apkārtņi veido lauku saimniecības, lauksaimniecības zemesgabali un privātmājas. Visi lielie infrastruktūras (DUS, veikali, u.c.) novietoti ~1km-4.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Ražošanas cehs (kadastra apzīmējums 80740050188001) ar platību 337.4m ²	
pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
ārsienas	Metāla karkasa konstrukcijas, Tērauda (skārda), polimēru loksnes
pārsegumi	Metāla sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu
kopējā platība	
	337.4m ²
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Artēziskā /Akas (VZD dati)
kanalizācija	Individuālā (VZD dati)
gāzes apgāde	
apkure	Nav reģistrēts veids (tiek pieņemts vietējā tipa)
stāvu skaits	2

Ēkas ekspluatācija uzsākta – 2002. gadā. Ēka pieņemta ekspluatācijā 2018. gadā.

Vērtējamais objekts ir 2 stāvu ražošanas tipa ēka. Ēka ir apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī, fasādi veido metāli un tā krāsojums. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi un durvis. Vietām manāmas dabiskā nolietojuma pazīmes. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums (VZD datos):

1	Ražošanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.39	2.39	2.39	110.6	-
2	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.37	2.37	2.37	11.3	-
3	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.42	2.42	2.42	2.9	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	2.3	2.4	2.1	-
5	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	2.4	2.4	7.0	-
6	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.88	2.74	3.01	3.8	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.88	2.74	3.01	5.3	-
8	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.88	2.74	3.01	4.2	-
9	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	2.25	2.84	12.3	-
10	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	2.25	2.84	5.7	-
11	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	2.25	2.84	13.9	-
12	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.53	2.25	2.8	13.4	-
13	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.51	2.26	2.75	9.1	-
14	Aukstumkamera	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.23	2.23	2.23	18.0	-
15	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.53	2.3	2.75	8.1	-
16	Nojume	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.25	1.98	2.52	12.7	-
17	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	3.13	2.76	3.5	16.6	-
18	Kompresoru nojume	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.08	2.0	2.16	5.2	-
19	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.92	1.92	1.92	34.5	-
20	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.92	1.92	1.92	9.0	-
21	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	1.88	1.83	1.93	31.7	-

Ēkas izvietojums:



4.2.2. Zemes gabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80740050582) ar platību 1.01ha.

Kadastrālā vērtība – 1748EUR.

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:45

Zemesgabala forma-ner regulārs daudzstūris, reljefs-līdzens.

Piebraucamais ceļš – grants. Labiekārtojums – betonēti laukumi, zālājs, žogs.





/Mālpils pagasta teritorijas plānojums/

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 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.

(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

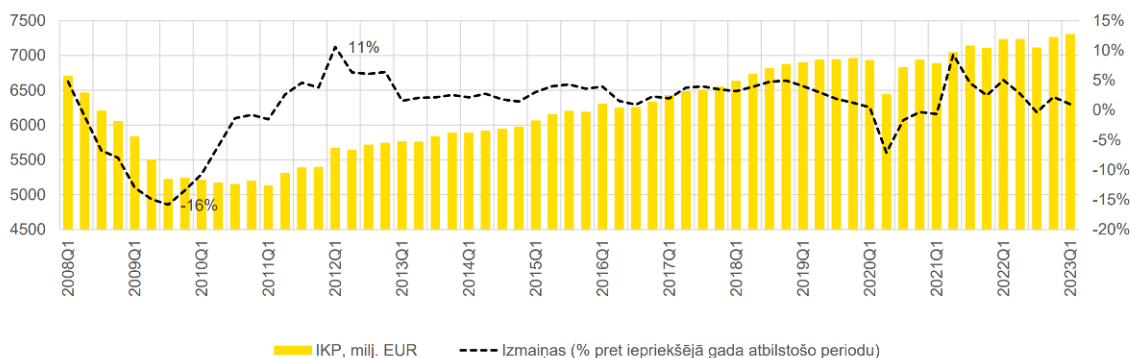
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam – **komercīpašums (noliktavas/ražošanas) vajadzībām.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Būvniecības nozarē sagaidīts pieaugums, bet tirdzniecībā vērojams samazinājums.

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



Kopējā pievienotā vērtība 2023. gada 1. ceturksnī salīdzināmā 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%.

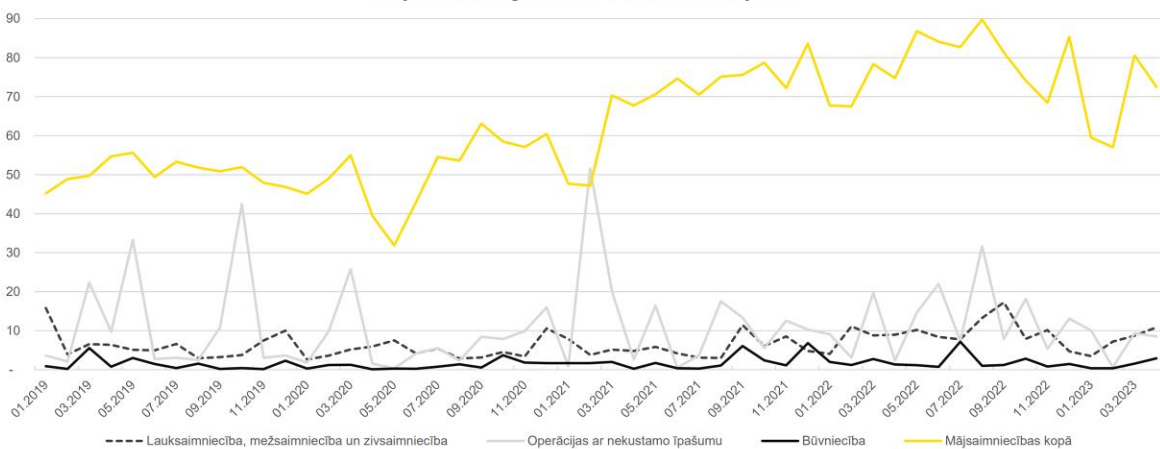
Pēc ilgstoša lejupslīdes perioda **būvniecības nozarē tika sasniegts**

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

No jauna izsniegtie kredīti rezidentiem, milj.EUR

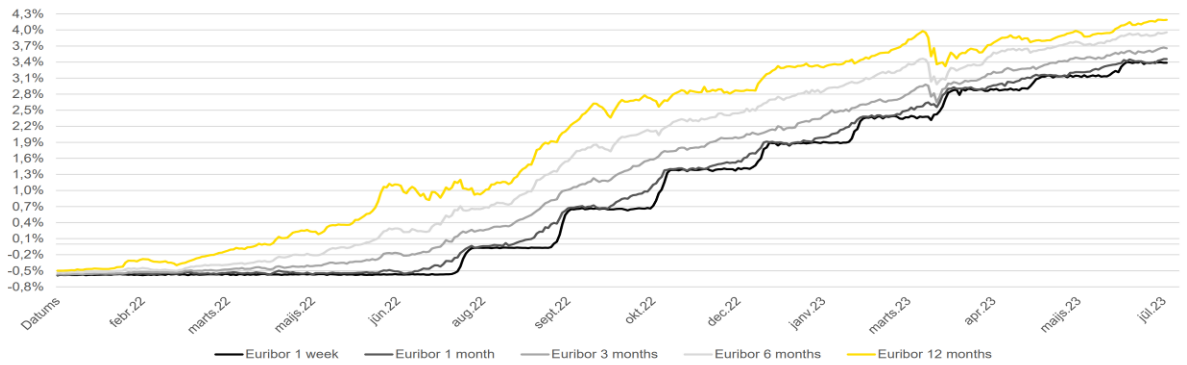


- 2023. gada aprīlī bija **1,14 milj. spēkā esošu saistību**.
- Mājsaimniecību kredītu uzskaitē iekļauti: kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, norēķinu karšu un norēķinu kontu kredīti, kredīti patēriņa preču iegādei, pārējie kredīti.
- Neraugoties uz neseno pozitīvajām tendencēm kreditēšanā, 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

Euribor likmes, 01.2022-07.2023

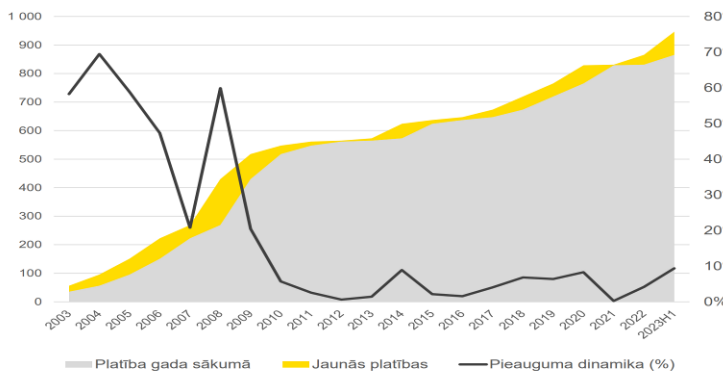


- Marta sākumā Euribor 12 mēnešu likme **strauji pietuvojās 4%**, taču, to nesasniedzot, sāka kristies, bet īslaicīgi - jau **jūnija vidū 4%** sliekšnis tika pārkāpts.
- 3% robežu 6 mēnešu Euribor pārsniedza jau februārī.

	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 būvāplombā.

- 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 komerciālas un mazumtirdzniecības telpas.

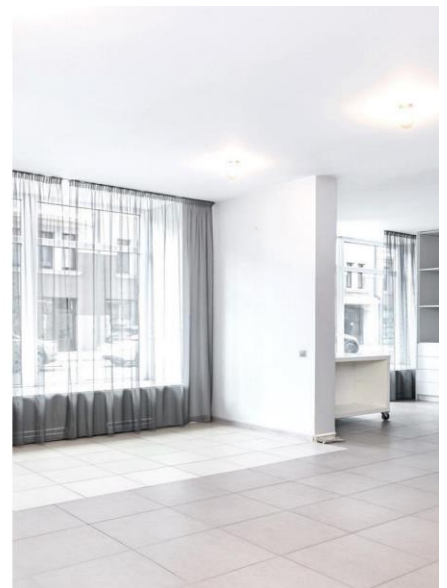
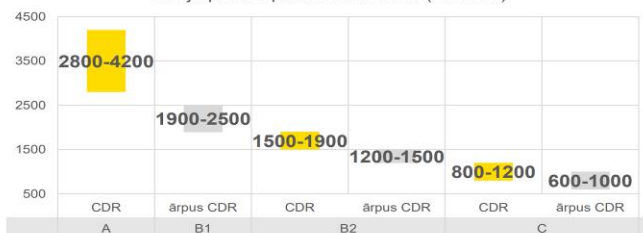
- Rīgā ir atvērts jauns kopstrādes biroju komplekss **Regus Business Garden**. Piecos stāvos ar kopējo platību 1077 kvadrātmetri šis modernais darījumu centrs piedāvā elastīgus darba telpas risinājumus pilsētas uzņēmumiem.

- 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 : Skanste, 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 izcils 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 iekārojamās 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

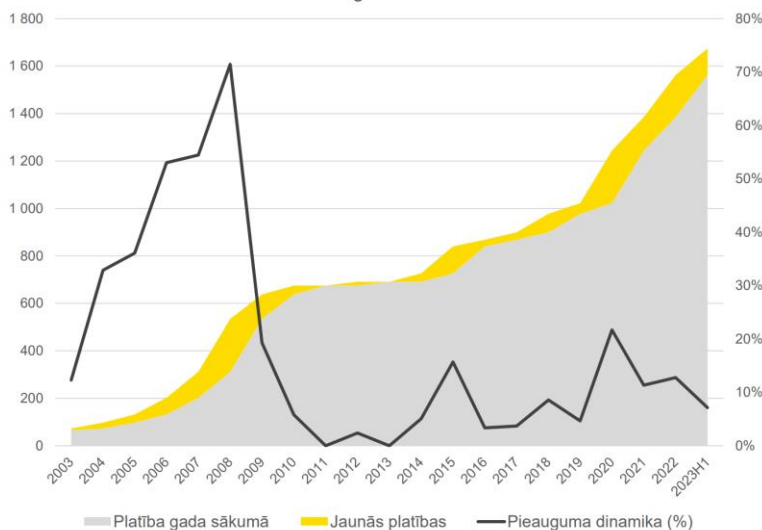
- parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroja vajadzībām;
- nodrošina apmierinošu/labu darba vietu;
- var būtiska izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas, bet ar zemākām izmaksām.

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.



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



- 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**.

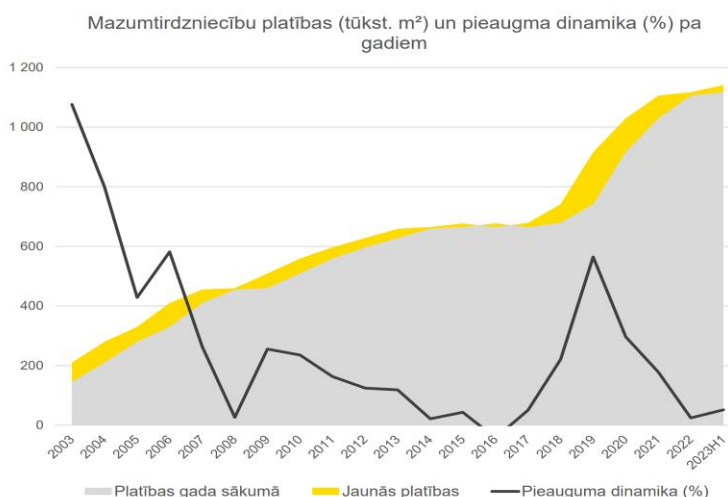
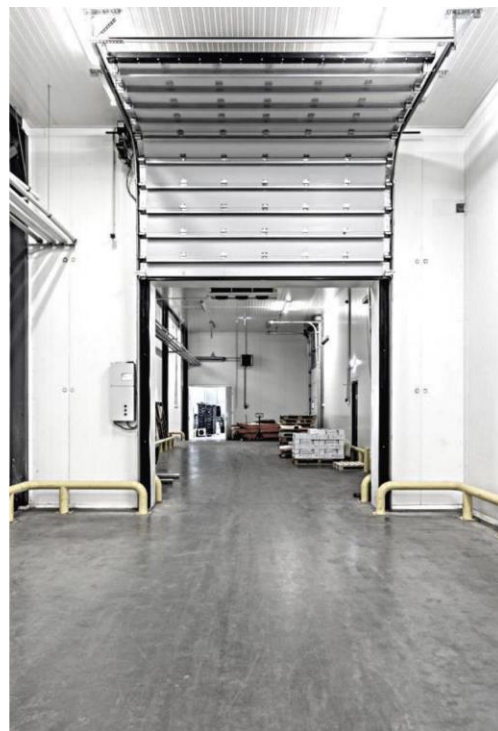


A klases noliktavas

- 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 lielskiem 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.

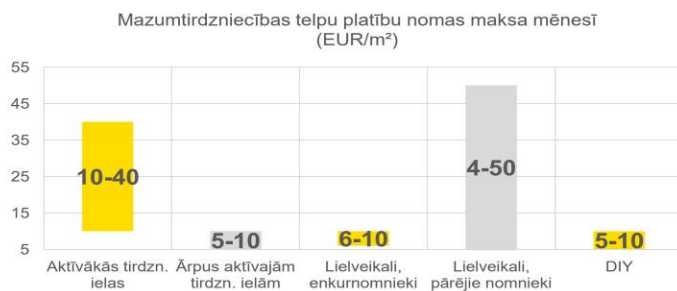


- SIA Depo DIY ir piesaistījis aizdevumu 21,8 miljonu eiro apmērā jauna **Depo** veikala būvniecībai **Kārļa Ulmaņa gatvē**, Rīgā. Paredzams, ka veikals tiks atvērts gada laikā.

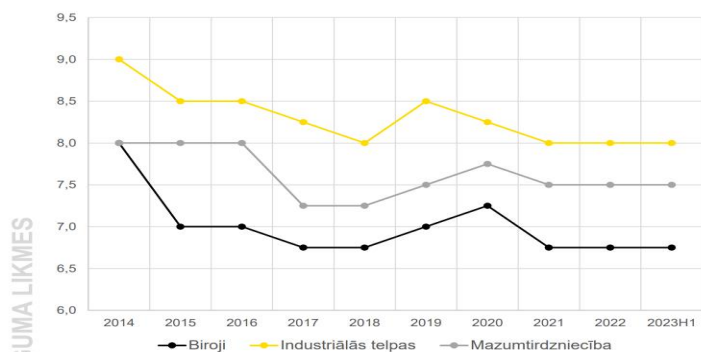
- Populārais **lielveikalu tīkls Lidl** ir paplašinājies, atverot vairākus jaunus veikalus. Viens no tiem ir ļoti gaidītais **Kalnciema ielas veikals** Pārdaugavā, Rīgā, kas atrodas bijušās Omega velosipēdu rūpnīcas vietā. Ēkas dizains ir rūpīgi izplānots, lai tas harmonētu ar apkārtni. Otrs ir **Prūšu 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 apzaļumošanas darbi, kopējais ieguldījums apjoms ir nedaudz vairāk kā 14 miljoni eiro.

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

MAZUMTIRDZniecības PLATĪBAS



23



Likmes ir noteiktas atbilstoši *Latvija* tirgus izpēti informācijai par investoru prasīto īenesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.

25

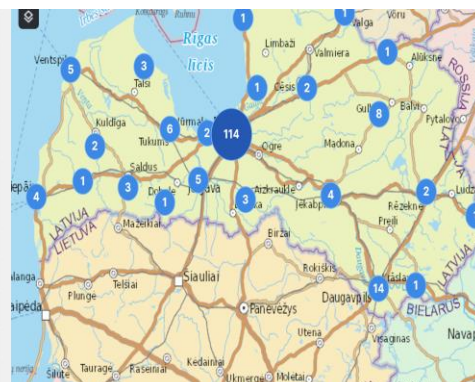


Avots – www.latio.lv

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Piedāvājumi 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 50EUR/m²-1200EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, platības, apdares, projekta, komunikācijām, platības un citiem faktoriem.

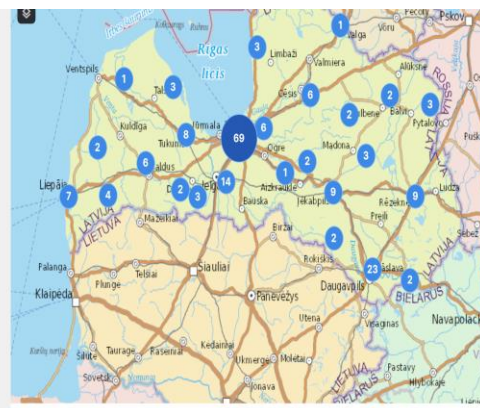
Pēdējā gada laikā Latvijā ar administratīvām ēkām vai to daļām ir veikti 186 darījumi:

Zeme Būve	Kijāņu iela 20, Rīga	D	22/12/2023	1982	4	45	40	19 900	441	Biroji
Būve	Lūkurgas iela 3 k-6, Rīga	D	22/12/2023	1996	3	1 072	0	165 000	154	Biroji
Zeme Būve	Kijāņu iela 20, Rīga	D	22/12/2023	1982	4	16	14	2 550	163	Biroji
Zeme Būve	Krišjāne Valdemāra iela 100, Rīga	D	21/12/2023	1996	5	242	108	250 000	1 031	Biroji
Būve	Sikas iela 70A, Rīga	D	20/12/2023	1975	1	204	0	25 000	123	Biroji
Zeme Būve	Garbu dambis 24D, Rīga	D	20/12/2023	1976	9	9 605	7 113	2 715 000	283	Biroji
Zeme Būve	Hanzas iela 14, Rīga	D	20/12/2023	2	550	5 030	1 531 936	2 787	Biroji	
Būve	Murjāņu iela 60 k-22, Rīga	D	18/12/2023	1975	1	17	0	4 000	240	Garāžas
Zeme Būve	Kijāņu iela 20, Rīga	D	14/12/2023	1982	4	23	20	3 650	162	Biroji
Zeme Būve	Kijāņu iela 20, Rīga	D	13/12/2023	1982	4	25	22	4 100	161	Biroji
Zeme Būve	Rīgas iela 56A, Līepāja	D	12/12/2023	1870	2	2 586	2 486	481 000	187	Biroji



Pēdējā gada laikā Latvijā ar noliktavas/ražošanas ēkām vai to daļām ir veikti 427 darījumi:

Zeme Būve	Coskahi 2, Mīruces pag., Mīruces nov.	D	03/04/2024	2008	2	3 157	6 789	1 545 000	489	Noklātas, būvniec.	1/1
Zeme Būve	Vārpu iela 250, Rīzeine	D	28/03/2024	1974	1	292	2 172	76 882	262	Rīcības	1/1
Zeme Būve	Mēlisa iela 105, Rīga	D	25/03/2024	1923	2	138	1 830	160 000	1 154	Darītavai	1/1
Zeme Būve	Garbu dambis 308, Rīga	D	21/03/2024		2	3 993	5 580	700 000	175	Noklātas, būvniec.	1/2
Zeme Būve	Niečrī, Augstkalnes pag., Dobele nov.	D	19/03/2024	1970	1	545	1 490	800	1	Noklātas, būvniec.	1/1
Zeme Būve	Zvaigzžu iela 1, Cēsis, Cēsu nov.	D	18/03/2024	1994	1	412	1 685	15 000	36	Noklātas, būvniec.	1/1
Zeme Būve	Ladoss, Mērsraga pag., Talsu nov.	D	18/03/2024	1976	1	5 553	32 910	180 000	32	Noklātas, būvniec.	1/1
Zeme Būve	Melbānī, Mērsraga pag., Talsu nov.	D	18/03/2024	2012	1	2 081	11 000	224 000	109	Noklātas, būvniec.	1/1
Zeme Būve	Drovas iela 18, Lielārdi, Ogres nov.	D	16/03/2024	1980	1	952	4 072	16 600	17	Rīcības	1/1
Būve	Lielārdi iela 138 k-15, Rīga	D	14/03/2024	1992	1	17	0	5 000	303	Garības	106/154031
Būve	Līvaras iela 59A, Jēgava	D	14/03/2024	1981	3	2 005	0	90 000	45	Rīcības	1/1
Zeme Būve	Parku iela 23, Ērgļi, Ērgļu pag., Madonas nov.	D	14/03/2024	1957	3	1 313	9 100	33 000	25	Rīcības	1/1
Zeme Būve	Rabulā, Inčams, Krimuldas pag., Siguldas nov.	D	14/03/2024	1950	2	629	2 382	36 000	57	Rīcības	1/1



Cenubanka.lv

Nomas maksas līdzīga tipa telpām atšķiras, tās ir robežās no 2-6EUR/m², kur būtiski ietekmē atrašanās vieta un gājēju plūsma, komunikācijas, plānojums, izvietojums, kā arī telpu stāvoklis, platība, aprīkojums un citi faktori. 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.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- pieprasīta ēkas platība;
- piebraucamais ceļš;
- ēkas vizuālais tēls;
- zemesgabala platība.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekštelpas un konstatēt tehnisko stāvokli;
- komerciālais potenciāls/infrastruktūras tuvums.

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:

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

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *ienākumu pieeja un tirgus salīdzināmo darījumu pieeja*.

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Ienākumu pieeja

Vērtība ir spēkā pie nosacījumiem:

- komunālos pakalpojumus maksā nomnieks.
- NI nodoklis

Kadastrālā vērtība	8881EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis	133.22EUR

- 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 par līdzīgām ēkām/telpām un ņemot vērā esošo objektu tiek noteiktas:
3EUR/m².

Nomas maksas monitorings apkārtnē:

Telpas	Idzemes loksne 47, Sigulda, Siguldas nov.	18/09/2024	148,0	0	370	3	Noklikšana un gabāt.
Telpas	Arņod, Sigulda, Siguldas pag., Siguldas nov.	27/06/2024	140,0	0	400	3	Rabotanas telpas
Telpas	Arņod, Sigulda, Siguldas pag., Siguldas nov.	26/05/2024	490,0	0	1000	2	Noklikšana un gabāt.
Telpas	Arņod, Sigulda, Siguldas pag., Siguldas nov.	18/03/2024	140,0	0	400	3	Noklikšana un gabāt.
Telpas	Ausokļa iela 7, Sigulda, Siguldas nov.	18/02/2024	198,0	0	554	3	Noklikšana un gabāt.
Telpas	Arņod, Sigulda, Siguldas pag., Siguldas nov.	09/02/2024	280,0	0	650	2	Noklikšana un gabāt.
Telpas	Pukveļa Brēķa iela 11c, Sigulda, Siguldas nov.	15/01/2024	150,0	0	525	4	Rabotanas telpas
Telpas	Pukveļa Brēķa iela 11c, Sigulda, Siguldas nov.	06/10/2023	150,0	0	525	4	Rabotanas telpas
Telpas	Pukveļa Brēķa iela 38, Sigulda, Siguldas nov.	28/08/2023	450,0	0	1575	4	Noklikšana un gabāt.
Telpas	Arņod, Sigulda, Siguldas pag., Siguldas nov.	04/08/2023	280,0	0	650	2	Noklikšana un gabāt.
Telpas	Arņod, Sigulda, Siguldas pag., Siguldas nov.	18/01/2023	300,0	0	650	2	Rabotanas telpas
Telpas	Tumšupes, Tumšupes, Mālpils pag., Siguldas nov.	18/09/2022	150,0	0	150	1	Noklikšana un gabāt.
Telpas	Mājs Kērs, Sigulda, Siguldas pag., Siguldas nov.	18/04/2022	140,0	0	400	3	Noklikšana un gabāt.



www.cenubanka/arhivs

- Apdrošināšanas izdevumi sastāda 500EUR/gadā visām ēkām, pēc AAS sniegtās informācijas.
- Komunālie maksājumi brīvajā periodā netiek rēķināti, jo tiek pieņemts, ka tos var regulēt pēc patēriņa un ja nepieciešams atslēgt.

Aprēķins:

	1.gads	2.gads	Pēcperiods
Ienākumi			
Iznomājamā telpu platība			
telpu platība, m2	337,40	337,40	337,40
nomas maksa, EUR/m2	3,00	3,00	3,00
riska un noslodzes koeficients	0,6	0,85	0,85
Gada efektīvais bruto ieņēmums	7288	10324	10324
Kopējais efektīvais bruto ieņēmums	7288	10324	10324
Izdevumi			
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	133,22	133,22	133,22
Apdrošināšana, EUR	500	500	500
Ēkas remonta uzkrājumi/uzturēšana 10% apmērā	728,78	1032,44	1032,44
Izdevumi, kopā, EUR	1362	1666	1666
Neto nauda, EUR	5926	8659	8659
Kapitalizācijas likme			10,0%
Reversija			86588
Diskonta likme	10,0%	10,0%	10,0%
Diskonta koeficients	0,91	0,83	0,83
Diskontētie naudas līdzekļi, EUR	5387,12	7156,01	71560,13
Diskontētie naudas līdzekļi, kopā, EUR	84103,27		
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	84000		

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	50000		160000		197000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,20		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	60000		160000		197000	
telpu kopējā platība, m ²	146,8		521,8		459,0	
zemesgabala platība, m ²	1116,0		8514,0		1292,0	
telpu kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	408,72		306,63		429,19	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	-15%	-61,31	-5%	-15,33	-15%	-64,38
infrastruktūra	-5%	-20,44	-5%	-15,33	-5%	-21,46
Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis/konstr.risinājums	5%	20,44	0%	0,00	0%	0,00
Telpu tehniskais stāvoklis	0%	0,00	-5%	-15,33	-15%	-64,38
Telpu platība	-20%	-81,74	10%	30,66	5%	21,46
Komunikācijas	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-21,46
Zemesgabals/zemes daļas ietekme	5%	20,44	0%	0,00	5%	21,46
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	-10%	-30,66	-5%	-21,46
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-30%	-122,62	-15%	-45,99	-35%	-150,22
Salīdzināmo telpu kopējās platības 1m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	286,10		260,64		278,98	
Salīdzināmo telpu kopējās platības 1m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	275,24					
Vērtējamo telpu kopējā platība, m²	337,4					
Zemesgabala platība, m²	10100					
Tirgus vērtība, EUR	92866					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	93000					

Iegūto rezultātu apkopojums:

	Aprēķinātā vērtība	Pieejas ietekmes koeficients
Ienākumu pieeja	84 000	50%
Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	93 000	50%
Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR	88 500	

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 20%**;

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 10%**;

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 sarežģīt 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 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	35 400EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - kadastra nr.8074 005 0188, kas atrodas Siguldas nov., Mālpils pagastā, "Papardes", 2024. gada 7. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

53 100EUR (piecdesmit trīs tūkstoši simts eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no 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