

***NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PRIEŽUPARKS, BABĪTES PAG., MĀRUPES NOVADS,
ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪM. 80480031001
NOVĒRTĒJUMS***



PASŪTĪTĀJS: MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

IZPILDĪTĀJS: SIA "VESTABALT", KOMPETENCES SERTIFIKĀTS NR. 24

SAŅĒMĒJS: MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

2021.GADA 05.AUGUSTĀ.

**PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PRIEŽUPARKS, BABĪTES PAGASTS, MĀRUPES NOVADS,
ZEMES VIENĪBAS AR KADAŠTRA APZĪMĒJUMU 80480031001,
TIRGUS VĒRTĪBAS NOVĒRTĒJUMU**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši augstāk minētā īpašuma novērtēšanu. Mūsu darba mērķis bija noteikt konkrētā īpašuma visiespējamāko tirgus vērtību uz vērtēšanas datumu – 2021.gada 24.jūliju. Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma (turpmāk – objekta) Priēžuparks, Babītes pagasts, Mārupes novads, kadastra numurs 80480030169, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480031001, ar platību 5707m², tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2021.gada 24.jūliju ir:

EUR 79000,- (septiņdesmit deviņi tūkstoši eiro).

„Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.” (Latvijas standarts LVS401:2013 LV).

Konkrētais viedoklis balstās uz ierobežojošajiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā novērtējuma atskaites tekstā. Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, vadoties no vērtētāju rīcībā esošās informācijas. Vērā tika ņemta īpašuma labākais izmantošanas veida iespējas un tā realizācijas nosacījumi.

Šis novērtēšanas ziņojums novērtējuma atskaites formā nav paredzēts 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 tā konteksta. Tika pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

Noteiktās vērtības ir spēkā, ja, tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz novērtēto objektu, tā sastāvs, tehniskais stāvoklis, noteiktie apgrūtinājumi un vērtēšanas nosacījumi atbilst šajā novērtējuma atskaitē aprakstītajam. Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā objekta vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktās vērtības var būt neatbilstošas. SIA “VESTABALT” nav ieinteresēta paaugstināt vai samazināt objekta vērtību. Šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko sabiedrība SIA “VESTABALT” varēja pieņemt, ņemot vērā tai pieejamo informāciju. Konkrētais novērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez SIA “VESTABALT” rakstiskas atļaujas.

SIA “VESTABALT”

Vērtēšanas grupas vadītājs _____ J. Valainis

SATURA RĀDĪTĀJS

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA:

1.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	3.LPP.
1.2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS	3.LPP.
1.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS	3.LPP.
1.4. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS	3.LPP.
1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ADRESE UN KADASTRA IDENTIFIKATORI	3.LPP.
1.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIEDERĪBA	3.LPP.
1.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI	3.LPP.
1.8. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	3.LPP.
1.9. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS AKTUALIZĀCIJA.....	3.LPP.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS:

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĪETNE	4. LPP.
2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS	5. LPP.

3. OBJEKTA VĒRTĒJUMS:

3.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA	8. LPP.
3.2. VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS UN NOSACĪJUMI	8. LPP.
3.3. NEKUSTAMA ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS	9. LPP.
3.4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA LABĀKĀ IZMANTOŠANA	10. LPP.
3.5. VĒRTĒŠANAS RISKĀ FAKTORI	10. LPP.
3.6. VĒRTĒŠANAS PIEEJU UN METOŽU IZVĒLE	11. LPP.
3.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11. LPP.
3.8. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU	14. LPP.

**KOMPETENCES SERTIFIKĀTS Nr.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI
VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS
INFORMATĪVĀS IZDRUKAS NO KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMAS TEKSTA DATIEM KOPIJA**

PIELIKUMI:

- ZEMESGRĀMATAS NODALĪJUMA NORAKSTA IZDRUKAS KOPIJA;
- ZEMES ROBEŽU PLĀNA MATERIĀLU KOPIJAS;
- BABĪTES NOVADA PAŠVALDĪBAS DOMES SĒDES PROTOKOLA NR.14 PIELIKUMA 23.& KOPIJA.

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Nekustamā īpašuma Priežuparks, Babītes pagasts, Mārupes novads, kadastra Nr. 80480030169, daļa - zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80480031001, ar kopējo platību 5707m² - turpmāk tekstā vērtējamais objekts. Nekustamais īpašums Priežuparks sastāv no 2 zemes vienībām.

1.2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS

Mārupes novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000012827, kontaktpersonas tālr. 67914650.

1.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

Vērtējamais objekts dabā tika apskatīts 2021.gada 24.jūlijā.
Tirgus vērtība objektam noteikta uz 2021.gada 24.jūliju.

1.4. NOVĒRTĒŠANAS MĒRĶIS

Novērtēšanas mērķis ir noteikt tirgus vērtību 1.1.punktā minētajam objektam iespējamai īpašuma atsavināšanai.

1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ADRESE UN KADASTRA IDENTIFIKATORI

Nosaukums (visam īpašumam): Priežuparks, Babītes pagasts, Mārupes novads.
Īpašuma, kurā ietilpst vērtējamais objekts, kadastra numurs – 80480030169;
Zemes vienības kadastra apzīmējums – 80480031001.

1.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIEDERĪBA

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kura sastāvā ietilpst vērtējamais objekts, nostiprinātas Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000136514: Babītes pagasta (novada) pašvaldībai, nodokļu maksātāja kods 90000028870, pamatojoties uz ierakstiem zemesgrāmatas nodalījumā.

1.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI

Iesniegtajā zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas kopijā uzrādīti un/vai Kadastra informācijas sistēmā reģistrēti sekojoši apgrūtinājumi, kas būtu attiecināmi uz vērtējamo objektu:

- vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanasvietu 0.5707ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem 0.0021 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem 0.0047 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0034 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0065 ha.

Vērtējamais objekts, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80480031001, nav reģistrēts kā patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts.

Minēto apgrūtinājumu ietekme uz objekta izmantošanas iespējām un tirgus vērtību ievērtēta un atbilstoši ņemta vērā. Citi apgrūtinājumi nav minēti un vērtētājiem nav zināmi.

1.8. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Vērtēšanas objekta *esošais izmantošanas veids* uz apskatīšanas dienu – neapbūvēta zemes vienība.

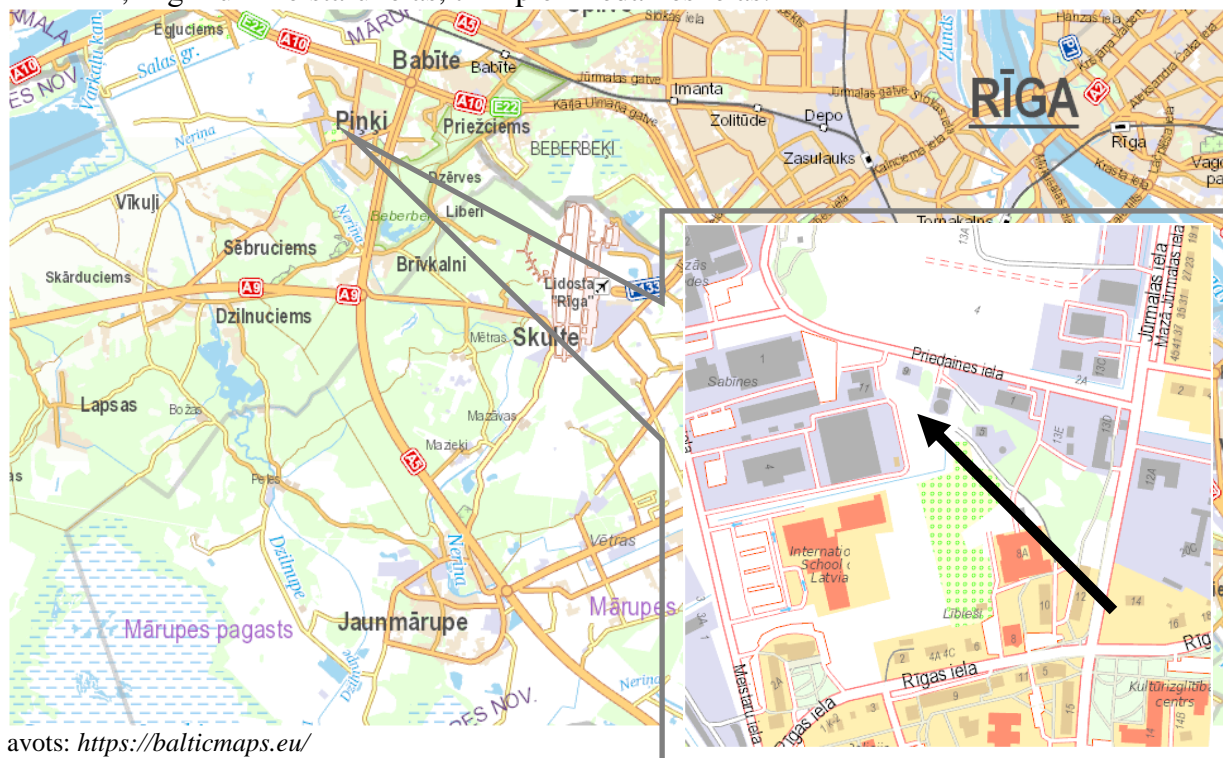
1.9. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS AKTUALIZĀCIJA

Vērtējumā nav ņemta vērā COVID-19 izraisītās globālās pandēmijas un Latvijas valstī izsludinātā ārkārtas stāvokļa ietekme uz nekustamās mantas tirgu. Šī iemesla dēļ, stabilizējoties situācijai Latvijas un globālajā tirgos, ir nepieciešams veikt novērtējuma aktualizāciju.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETNE

Vērtējamais objekts atrodas Mārupes novada Babītes pagasta austrumu daļā, Piņķu ciema centrālajā daļā, jauktas apbūves teritorijā, kvartālā, kuru norobežo Rūpnieku/Priedaines, Jūrmalas, Rīgas un Meistaru ielas, tieši pie Priedaines ielas.



avots: <https://balticmaps.eu/>

Attālumi līdz nozīmīgākajām pilsētām, ciematiem un citiem objektiem ir sekojoši:

- Līdz Babītes pagasta centram – aptuveni 1 km;
- Līdz Mārupes novada centram – aptuveni 14 km;
- Līdz lidostai „Rīga” - aptuveni 10 km;
- Līdz Rīgas pilsētas centrālajai daļai – aptuveni 16 km.

Objekta tuvākajā apkārtnē atrodas jaukta apbūve - galvenokārt kopš 1970.tajiem gadiem veidojusies rūpnieciska apbūve, kas galvenokārt ir rekonstruēta, komerciāla un sabiedriska apbūve, kas veidojusies gan pirms 30-40 gadiem, gan pēdējos 20 gadus. Apkārtnē ir arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, kas veidojusies pirms 30-40 gadiem, un pēdējos 20 gados veidojusies privātmāju, rindu māju apbūve, kā arī neapbūvēti vidējas un lielas platības zemes gabali, neliela rekreācijas un meža teritorija, golfa laukums. Apm. 1,5km attālumā ir nozīmīgs autoceļš Rīgas apvedceļš (A5), apm. 1,3km attālumā ir nozīmīgs autoceļš Rīga – Jūrmala (A10). Saskaņā ar Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojumu (funkcionālais zonējums) objekts atrodas Rūpniecības apbūves teritorijā, kurā atļauta vieglā rūpniecība (R1).

Pārtikas preču veikali, kā arī citi nepieciešamākie sabiedriskās infrastruktūras objekti, tādi kā, dažāda profila veikali, skola, bērnudārzs, sabiedriskās ēdināšanas iestādes, sabiedriskās, kultūras, atpūtas, pašvaldību un darījumu iestādes, pieejamas līdz 1,5km attālumā Piņķos, kā arī Rīgā. Sabiedriskās infrastruktūras pieejamība tiek vērtēta kā laba.

Apm. līdz 1km attālumā uz Jūrmalas un Rīgas ielām atrodas sabiedriskā transporta (autobuss) pieturvieta, kurā pietur satiksmes autobusi Rīgas un Jūrmalas virzienos. Apm. 5km attālumā atrodas dzelzceļa stacija Babīte. Sabiedriskā transporta nodrošinājums tiek vērtēts kā labs.

APKĀRTNES UZLABOJUMI:

Objektam tuvākajā apkārtnē ir pieejama elektroapgāde, gāzes apgāde, centralizēti ūdensvada un kanalizācijas tīkli, telekomunikāciju tīkli. Piegulošais ielu tīkls galvenokārt ir ar asfalta segumu un ar apgaismojumu. Ciemata teritorija veidojusies kopš 1970-tajiem gadiem, ar dažādu īpašumu kvalitātes līmeni. Tuvākajā apkārtnē ir atsevišķu lielu koku un krūmāju apaugums, rekreācijas un meža teritorija.

PIEEJAMĪBA:

Piebraukšana pie vērtējamā objekta iespējama tieši no Priedaines ielas, kas ir ar asfalta segumu un vizuāli labā tehniskā stāvoklī. Vieglo un kravas autotransportu var novietot uz Priedaines ielas tiešā objekta tuvumā.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80480031001:

Saskaņā ar iesniegtajiem dokumentiem, kā arī pēc kadastra informācijas datiem (*avots: <https://www.kadastrs.lv/>*), zemes vienības platība ir 5707m².



Zemes vienības reljefs ir nosacīti līdzens. Paaugstināta mitruma līmeņa pazīmes nav novērojamas. Zemes vienības konfigurācija ir neregulāras formas daudzstūris (tuvu taisnstūrim).

Ziemeļu virzienā zemes vienība apm. 11m un 23,5m garā frontē piekļaujas Priedaines ielai, kā arī robežojas ar apbūvētu tehniskās apbūves zemes vienību. Austrumu virzienā zemes vienība robežojas ar apbūvētu rūpnieciskās apbūves zemes vienību. Dienvidu virzienā zemes vienība robežojas ar apbūvētu publiskās apbūves zemes vienību. Rietumu virzienā zemes vienība robežojas ar apbūvētām rūpnieciskās apbūves zemes vienībām.

Zemes vienība ir bez apbūves. To galvenokārt aizņem zāles, kā arī vidusdaļā un

dienvidu daļā - vairāku augļu koku apaugums, ziemeļaustrumu daļā - vairāku lielu koku apaugums. Nav informācijas par zemes vienībā izbūvētiem komunikāciju pievadiem. Zemes vienības dienvidaustrumu daļā ir meliorācijas grāvja daļa. Zemes vienībā izbūvēts asfalta seguma iebraucamais ceļš no Priedaines ielas. Teritorijas labiekārtojums veidojies dabīgi ilgstošā laika posmā. Zemes vienība Priedaines ielas pusē nav norobežota ar žogu, no piegulošajiem īpašumiem norobežota ar metāla sieta žogu.

OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz objektu no Priedaines ielas puses



Skats uz objektu no Priedaines ielas puses



Skats uz objektu no pagalma (DR) puses



Skats uz objektu no pagalma (DA) puses



Skats uz objekta vidusdaļu no pagalma puses



Skats uz komunikāciju elementiem



Skats uz piegulošajiem īpašumiem un tuvāko apkārtni



Skats uz piegulošajiem īpašumiem un tuvāko apkārtni



Skats uz Priedaines ielu un tuvāko apkārtni

3. OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas procesā ir izmantota informācija (rakstiska un mutiska), kas ir iegūta no vērtējuma pasūtītāja, kas apliecina:

- vērtējamā objekta piederību (Zemesgrāmatas nodaļējuma noraksta izdrukas kopija);
- vērtējamā objekta sastāvu (kadastra informācijas sistēmas dati, zemes robežu plāna materiālu kopijas, pašvaldības domes sēdes protokola kopija);
- vērtējamā objekta tehnisko stāvokli (apskatīšanas brīdī iegūtā mutiskā un vizuālā informācija);

Vērtētāju rīcībā nav:

- informācijas par iespējamiem nomas līgumiem.

Veicot šo novērtējumu, tika izmantota „*Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2018., 2019., 2020.gads*”, kā arī nekustamā īpašuma tirgus informācija par līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kas iegūta no nekustamā īpašuma aģentiem, pārvaldniekiem par piedāvājumu un pieprasījumu nekustamo īpašumu tirgū, t.sk. arī par īres un nomas maksām. Nekustamā īpašuma tirgus tendences analizētas, izmantojot vērtētāja rīcībā esošos nekustamā īpašuma tirgus datus par salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem, kā arī cita netieša informācija, t.sk., LR VZD Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatu nodaļā pieejamā informācija par tirgus rādītājiem apkārtējā teritorijā.

3.2. VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS UN NOSACĪJUMI

Vērtējums pamatojas uz aprēķiniem un prognozēm, kas ir pakļautas nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus patreiz precīzi nevar paredzēt. Tādejādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, bet kā faktiski sasniegtie rezultāti, kas atšķiras no plānotiem.

„Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.” (Latvijas standarts LVS401:2013 LV).

Tirgus vērtība ir izteikta kā maiņas vērtība vai tās naudas summas lielums, ko var saņemt par īpašumu, ja tas vērtēšanas datumā tiek piedāvāts pārdošanai atklātā tirgū ar noteikumu, ka ir ievērotas visas prasības, kas formulētas tirgus vērtības definīcijā. Tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot vērtēšanas procedūras un pieejas, kas atspoguļo īpašuma raksturu un visticamākos apstākļus, kādos konkrētais īpašums varētu tikt pārdots atklātā tirgū. Tirgus vērtība ir jāsaprot kā īpašuma vērtība, kas aprēķināta, neņemot vērā ar pirkšanu vai pārdošanu saistītos izdevumus un jebkādus nodokļus, kam varētu būt sakars ar šo darījumu.

Vērtības balstās uz aprēķiniem, kas pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri 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 novērtējuma veikšanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem nenes atbildību.

Vērtējums tiek veikts, ņemot vērā šādus nosacījumus:

- vērtētāji pieņem, ka vērtējamais objekts ir izmantojams atbilstoši brīva un konkurējoša tirgus nosacījumiem un pēc labākā izmantošanas veida un nepastāv apstākļu, kas to aizliegtu;
- vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir nosakāms, ņemot vērā tā atrašanās vietu un šīs teritorijas perspektīvās izmantošanas nosacījumus;
- vērtētāja rīcībā esošā informācija par vērtējamā objekta īpašuma tiesībām un sastāvu ir patiesa uz vērtējuma izdarīšanas brīdi;

- vērtējamā objekta stāvoklis tiek noteikts, balstoties uz vērtējamā objekta stāvokļa vizuālu novērtēšanu apskatīšanas dienā. Visi vērtību ietekmējošie faktori, kas kļūst zināmi pēc vērtēšanas datuma, vai ir konstatējami tikai ar īpašām inženiertehniskām izpētes metodēm netiek iekļauti šajā vērtējumā;
- novērtējumā minētie dati, skaitļi un aprēķini tiek uzskatīti par patiesiem, iegūtiem no avotiem, kam nav pamata sniegt nepatiesu informāciju;
- vērtējumā iekļautā informācija, aprēķini un rezultāti attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu vērtēšanas datumā un nav lietojami atrauti no visa vērtējuma;
- ja gadījumā zemesgrāmatu nodalījumā reģistrēta atzīme - aizliegums bez kredītiestādes vai jebkuras citas personas rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām – tas nerada šķēršļus objekta brīvai realizācijai nekustamo īpašumu tirgū;
- nosakot tirgus vērtību, papildus tiek pieņemts:
 - ar šo objektu nav veikts galvojums;
 - objekts nav apgrūtināts ar parādiem;
 - objekts nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
 - objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
 - objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi;
 - tiek pieņemts, ka vērtētājam iesniegtie dokumenti ir patiesi.

3.3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS

Izanalizējot pieejamos VZD NĪTIS darījumu datus Babītes (tagad Mārupes) novadā un Pierīgas piegulošajos novados laika posmā no 2018.gada līdz vērtēšanas datumam vērtētāji secina, ka tirgus aktivitāte un cenu pieaugums līdzīgi kā valstī kopumā, ir raksturojams ar mērena pieauguma tendenci. Apskatāmajā laika periodā šajā reģionā ir konstatējams salīdzinoši liels un tirgus analīzei pietiekams apbūves zemju darījumu skaits (~ 180 analīzei izmantojami darījumi), ar maznozīmīgām darījumu skaita svārstībām. Analīzē izmantoti Valsts zemes dienesta uzkrātie darījumu dati, izmantojot Zemesgrāmatā oficiāli reģistrētos pirkuma darījumus. Tirgus dati uzskatāmi atspoguļo vidējās cenu svārstības apskatāmajā teritorijā un laika periodā, un var apgalvot, ka kopumā kopš 2018.gada apbūves zemju tirgus vērtības būtiski nav mainījušās, ar nenozīmīgām izmaiņām līdz 5% ik gadu.

Rūpnieciskās, t.sk., darījumu un jauktas apbūves zemju īpašumu segmentā Babītes (Mārupes) novadā un Pierīgā kopumā nav vērojams būtisks pieprasījuma pieaugums, taču jauktas apbūves zemes īpašumiem vērojams pastāvīgs pieprasījuma un darījumu summu pieaugums kopš 2011.gada, atsākoties ekonomiskajai augšupejai, ar atsevišķiem izņēmumiem pēc 2014.-2015.gada un 2018.gada, ko ietekmēja politiski-ekonomiskā situācija. Augstāks pieprasījums ir pēc apbūves zemēm, kas izvietojas novadu centru tuvumā esošajos komerciālajos rajonos un ciematos ar attīstītu sabiedrisko infrastruktūru, pie maģistrālajām ielām, ūdeņu tuvumā, ar labām piebraukšanas iespējām un komunikāciju nodrošinājumu.

Vērtējuma veikšanas brīdī salīdzināmu, rūpnieciskās un jauktas apbūves teritorijās esošu, vidējas platības zemes gabalu Babītes (Mārupes) novadā piedāvājums raksturojams kā minimāls (konstatēts viens piedāvājums starp Spilvi un Babīti, pie A5, platība ~1ha, cena EUR148500,-), kopumā piedāvājuma cenas atkarībā no atrašanās vietas, blakus esošās apbūves rakstura, piebraukšanas iespējām un komunikācijām, Pierīgā svārstās plašās robežās, no 10 līdz 30 EUR/m². Apbūves zemes tirgū pievilcīgiem gabaliem ar ierobežotu piedāvājumu prasa salīdzinoši augstu cenu, ko pircēji ir gatavi maksāt tikai pēc rūpīgas piedāvātās cenas atbilstības īpašuma kvalitātei, apbūves iespēju un sagaidāmā ienesīguma izvērtēšanas.

Veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi Babītes (Mārupes) novadā un tam piegulošajos Pierīgas novados par salīdzināšanai izmantojamu objektu pārdošanas gadījumiem (atlasīti 15 darījumi no iepriekš analizētajiem) vērtētāji ir nonākuši pie slēdziena, ka rūpnieciskas, darījumu un jauktas apbūves teritorijās apbūves zemēm, ar platību no 500 līdz 10000 m² ir raksturīga salīdzinoši liela cenu amplitūda - no 8 EUR/m² līdz 24 EUR/m², vienādu platību īpašumus ir iespējams nopirkt

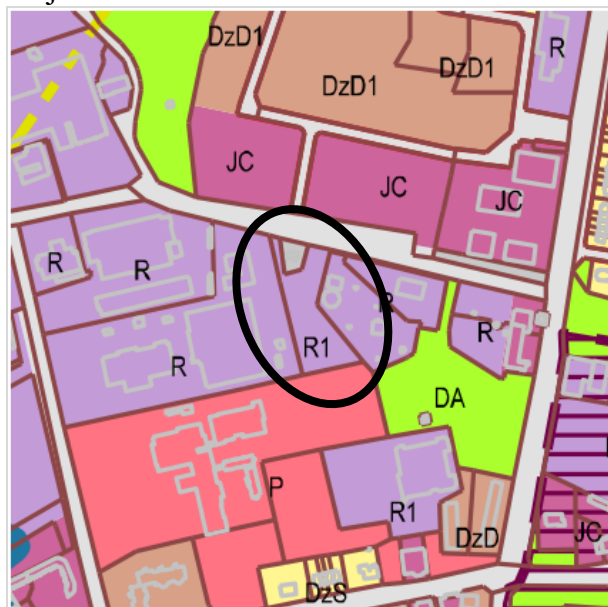
par visai atšķirīgu cenu, tomēr acīmredzama tendence ir, ka apbūves zemēm novadu centru tuvumā esošajos rūpnieciskajos un komerciālajos rajonos un „ciematos” ar apkārtnē jau esošu intensīvu apbūvi un infrastruktūru dominējošā 1m² cena ir augstāka nekā apbūves zemēm bez infrastruktūras un neapgūtām zemēm. Šo diferenci nosaka dažādu faktoru kopums, kas raksturo, galvenokārt, īpašuma iespējamās izmantošanas iespējas – atrašanās vietu ciemata teritorijā, maģistrālo ielu tuvums, attālumu līdz sabiedriskajam transportam, piebraukšanas iespējas, izvietojums attiecībā pret infrastruktūras elementiem, kā arī apbūves noteikumu prasības. Dominējošā cenu amplitūda vērtējamā objekta tuvākā rajonā apbūves zemēm, kas līdzīgas vērtējamā objekta zemes platībai, pie platībām no 4000 m² līdz 8000 m², ir raksturojama ar intervālu 12 EUR/m² līdz 16 EUR/m².

3.4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA LABĀKĀ IZMANTOŠANA

Ar jēdzienu **“labākais izmantošanas veids”** šajā novērtējumā tiek saprasts:

“Visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).”

Objekta labākais izmantošanas veids tiek analizēts, izvērtējot objekta raksturu, novietojumu un



fiziskos parametrus, kā arī līdzšinējo objekta izmantošanu un salīdzinot to ar spēkā esošajā Babītes novada Babītes pagasta teritorijas plānojumā paredzēto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu – Rūpniecības apbūves teritorija, kurā atļauta vieglā rūpniecība (R1) (avots: <http://www.babite.lv/lv/pasvaldiba/normativie-akti/teritorijas-planojums/>).

Ņemot vērā augstākminēto, teritorijas perspektīvās izmantošanas nosacījumus, kā arī objekta sastāvu un tā atrašanās vietu, apkārtējās teritorijas dominējošo apbūvi, vērtējamā objekta **labākais izmantošanas veids** būtu nosakāms kā zemes vienība rūpnieciskās apbūves izveidošanai.

3.5. VĒRTĒŠANAS RISKA FAKTORI

Izvērtējot iepriekš minēto informāciju un iespējamus riskus pie tirgus vērtības noteikšanas līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, konkrētajā gadījumā būtu galvenie riska faktori:

- ja tuvāko gadu laikā tiek veiktas no vērtējamā objekta īpašnieka neatkarīgas darbības, kuru rezultātā var mainīties (pasliktināties) patreizējie īpašuma izmantošanas nosacījumi (risks faktors - aptuveni 25 % un vairāk);
- ja tuvāko divu gadu laikā notiek sociālekonomiskās situācijas izmaiņas, kuru rezultātā var pazemināties pieprasījums pēc līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, izraisot regresiju patreizējo cenu diapazonā (risks faktors - aptuveni 20% un vairāk).

FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU:**POZITĪVIE FAKTORI:**

- Tuvu līdž Piņķu centrālajai daļai;
- Salīdzinoši labs sabiedriskās infrastruktūras nodrošinājums;
- Piebraucamais ceļš ar asfalta segumu;
- Netālu 2 valsts galvenie autoceļi;

NEGATĪVIE FAKTORI:

- Salīdzinoši neliela ielas fronte;
- Zemes vienības konfigurācija.

3.6. VĒRTĒŠANAS PIEEJU UN METOŽU IZVĒLE

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS401:2013 LV) vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantotas 3 pamatvērtēšanas pieejas:

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;
- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja,

no kurām konkrētā gadījumā, lai iegūtu maksimāli objektīvu novērtējumu, tiek piemērotas tās, kas atbilstoši vērtēšanas mērķim, objekta sastāvam un iegūtai informācijai ļauj vērtētājam iegūt ticamu un objektīvu slēdzienu par vērtējamā objekta vērtību.

Analizējot vērtējamā objekta sastāvu, iegūto informāciju un tirgus analīzes rezultātus, atbilstoši vērtēšanas mērķim, lai novērtētu vērtējamo objektu, tika izvēlēta *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*, kā arī papildus tiek izmantotas šādas kvantitatīvās un kvalitatīvās analīzes metodes:

- Pāra elementu datu analīze - divu vai vairāku tirgus nosacījumiem atbilstošu pārdošanas gadījumu savstarpēja salīdzināšana, lai iegūtu viena atšķirīgā parametra precizēto lielumu.
- Statistiskā analīze - pamatā izmantojot matemātiskās statistiskas un regresijas analīzes prasībām piemērojamu datu kopu būtiskāko cenu ietekmējošo faktoru noteikšanai.
- Relatīvi salīdzinošā un sadalīšanas analīze - Metodē izmanto tirgus datus, lai noskaidrotu, vai salīdzināmo objektu cenu rādītāji attiecībā pret vērtējamo objektu ir labāki, līdzīgi vai sliktāki, papildus salīdzināmos pārdošanas darījumus sakārto adekvāto samazinājumu rindā, nosakot tajā vērtējamā objekta cenas vietu.

Uzskaitītās kvantitatīvās un kvalitatīvās analīzes metodes tika izmantotas, veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi, nosakot salīdzināmo darījuma objektus un cenu ietekmējošos faktoros.

3.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS**Vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.**

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatā ir vairākas tehnikas vērtības noteikšanai. Pieejā tiek izmantoti un analizēti īpašuma salīdzināmie rādītāji (līdzīga rakstura piedāvājamo un pārdoto zemes gabalu cenas un pārdošanas nosacījumi, cik ilgu laiku objekts tiek piedāvāts brīvā tirgū, tā labiekārtojums), izvēloties un koriģējot tās iegādes cenu un vērtību. Šīs pieejas pamatprincips – saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Nosakot salīdzināmo elementu korekcijas skaitliskos lielumus (koriģējamo elementu atlasei un vērtības noteikšanai pieņemtajās dimensijās), tika izmantotas kvantitatīvās un kvalitatīvās analīzes metodes.

Konkrētajā gadījumā veic tirgus datu salīdzināšanu ar atbilstošiem salīdzināmiem objektiem, ņemot vērā izplatību līdzīgiem salīdzināmiem darījumiem tirgus rajonā, kā arī laika, platības, fiziskā stāvokļa un cenas sakarības atbilstoši veiktai tirgus analīzei par apkopotajiem līdzīgiem salīdzināmajiem darījumiem, tos savstarpēji salīdzinot un koriģējot ar vērtību ietekmējošo faktoru ietekmi pret vērtējamā objekta rādītājiem. Korekciju skaitliskie lielumi ir noteikti balstoties uz iepriekš veikto tirgus analīzi. Korekcijas koeficients, kas noteikts mazāks par “1” pēc vērtētāju viedokļa – vērtējamais objekts, konkrētā ietekmējošā faktora aspektā ir sliktāks

nekā salīdzināmais objekts, ja koeficients, kas noteikts lielāks par "1" pēc vērtētāju viedokļa – vērtējamais objekts, konkrētā ietekmējošā faktora aspektā ir labāks nekā salīdzināmais objekts.

Konkrētajā gadījumā salīdzinošo darījumu pieeja tiek izmantota, nosakot vērtējamā objekta vērtību, atbilstoši zemes vienības platībai, apkopojot līdzīgus salīdzināmus darījumus, kas notikuši laika posmā no 2018.gada. Aprēķinā izmantota zemes vienības kopējā platība 5707m². Analīzē ir izmantoti salīdzināmi četri tirgū pārdoti objekti. Salīdzināmo objektu raksturojums īsumā ir apkopots sekojošā tabulā Nr.1.

Tabula Nr.1

Salīdzināmais darījums 1		Novietne
Nosaukums/adrese	Vecozolu iela 105, Tīraine	
Pagasts, ciemats	Mārupes, Tīraine	
Kadastra ID	80760080073	
Darījuma datums	2019-09-30	
Darījuma summa EUR	85000	
Platības vienības (1m2) cena	13.81	
Platība m2	6155	
Teritorijas atļautā izmantošana	PD	
Salīdzināmais darījums 2		
Nosaukums/adrese	Lejupes iela 6, Ādaži	
Pagasts, ciemats	Ādažu, Ādaži	
Kadastra ID	80440110332	
Darījuma datums	2020-09-30	
Darījuma summa EUR	60000	
Platības vienības (1m2) cena	12.24	
Platība m2	4900	
Teritorijas atļautā izmantošana	R	
Salīdzināmais darījums 3		Novietne
Nosaukums/adrese	Priežu iela 5, Babīte	
Pagasts, ciemats	Babītes, Babīte	
Kadastra ID	80480041054	
Darījuma datums	2020-12-03	
Darījuma summa EUR	110250	
Platības vienības (1m2) cena	13.77	
Platība m2	8004	
Teritorijas atļautā izmantošana	JC	
Salīdzināmais darījums 4		Novietne
Nosaukums/adrese	Zelmeņi, Piņķi	
Pagasts, ciemats	Babītes, Piņķi	
Kadastra ID	80480030257	
Darījuma datums	2021-01-13	
Darījuma summa EUR	160000	
Platības vienības (1m2) cena	14.95	
Platība m2	10700	
Teritorijas atļautā izmantošana	R	

Attēlu avots: <https://www.kadastrs.lv/>

Aprēķinu gaita un iegūtie rezultāti apkopoti sekojošā aprēķinu tabulā Nr.2.

Tabula Nr.2

Salīdzināšanas elementi/korekcijas	Vērtējams objekts (VO)	Salīdzināmo darījumu objekti			
		1	2	3	4
Novietne	<i>Priežuparks, Piņķi, Babītes pagasts, Mārupes novads</i>	Vecozolu iela 105, Tīraine, Mārupes nov., LV-2167	Lejupes iela 6, Ādaži, Ādažu nov., LV-2164	Priežu iela 5, Babīte, Babītes pag., Babītes nov., LV-2101	Zelmeņi, Piņķi, Babītes pag., Babītes nov.
Kadastra ID	80480031001	80760080073	80440110332	80480041054	80480030257
Pārdošanas cena (EUR)	-	85000	60000	110250	160000
Zemes platība m ²	5707	6155	4900	8004	10700
Pārdošanas cena, 1m ² (EUR)	-	13.81	12.24	13.77	14.95
Darījuma datums	2021.07.	2019.09	2020.09	2020.12	2021.01
Tirgus apstākļu korekcija	1	1.00	1.00	1.00	1.00
Pārdošanas apstākļu raksturojums	-	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Pārdošanas apstākļu korekcija	1	1.00	1.00	1.00	1.00
Tirgus izmaiņu raksturojums salīdzinājumā pret VO	-	Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, nav ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, nav ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, nav ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, nav ietekmes uz vienības cenu
Tirgus izmaiņu/laika korekcija	1	1.00	1.00	1.00	1.00
Korekcija (EUR)	-	0.00	0.00	0.00	0.00
Koriģētā bāzes cena (EUR)	-	13.81	12.24	13.77	14.95
Objekta novietne novadā, ciematā	Piņķi, rūpniecības apbūves rajons, netālu darījumu, sabiedriskas un dzīvojamās apbūves rajons	Tīraine, sabiedriskās, darījumu un dzīvojamās apbūves rajons, tuvu Tīraines dz.c. stacija, tuvu A8	Ādažu ciema nomale, lokāls rūpnieciskais rajons, pie vietēja ceļa, tuvu Podnieku iela/valsis ac	Babītes ciems, dzīvojamās, sabiedriskās un darījumu apbūves rajons, tuvu Babītes dzelz.c. stacijai un Jūrmalas autoceļam	Piņķi, rūpniecības apbūves rajons, netālu darījumu, sabiedriskas un dzīvojamās apbūves rajons
Salīdzinājuma raksturojums attiecībā pret VO	-	Līdzīga	Nedaudz sliktāka	Līdzīga	Nedaudz sliktāka
Novietnes korekcija	1	1	1.05	1	1.05
Korekcija (EUR)	-	0.00	0.61	0.00	0.75
Zemes platība (m ²)	5707	6155	4900	8004	10700
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Platība līdzīga, nav ietekmes uz vienības cenu	Platība nedaudz mazāka, nedaudz augstāka vienības cena	Platība lielāka, nedaudz zemāka vienības cena	Platība lielāka, zemāka vienības cena
Zemes platības korekcija	1	1	0.95	1.05	1.1
Korekcija (EUR)	-	0.00	-0.61	0.69	1.50
Zemes izmantojamības apraksts	Teritorija izmantojama rūpniecības apbūvei (R1)	Teritorija izmantojama darījumu un apkalpes objektu apbūvei (PD)	Teritorija izmantojama rūpnieciskai apbūvei (R)	Teritorija izmantojama jauktai centru apbūvei (JC)	Teritorija izmantojama rūpniecības apbūvei (R)
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Līdzīga	Līdzīga	Nedaudz labāka	Līdzīga
Zemes izmantojamības korekcija	1	1	1	0.95	1
Korekcija (EUR)	-	0.00	0.00	-0.69	0.00
Zemes konfigurācijas apraksts	Neregulārs daudzstūris, neliela ielas fronte	Neregulārs daudzstūris, optimāla ielas fronte	Neregulārs daudzstūris, neliela ielas fronte	Tuvu taisnstūris, optimāla ielas fronte	Tuvu taisnstūris, optimāla ielas fronte
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Nedaudz labāka	Līdzīga	Labāka	Labāka
Zemes konfigurācijas korekcija	1	0.95	1	0.9	0.9
Korekcija (EUR)	-	-0.69	0.00	-1.38	-1.50
Apbūves apraksts	Bez apbūves	Bez apbūves	Ar apbūvi, ~ 1/2 no zemes platības	Ar apbūvi, ~ 1/3 - 1/2 no zemes platības	Bez apbūves
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Līdzīgs	Sliktāks	Nedaudz sliktāks	Līdzīgs
Apbūves korekcija	1	1	1.1	1.05	1
Korekcija (EUR)	-	0.00	1.22	0.69	0.00
Tiņā korekcija (pret bāzes cenu)	-	0.95	1.10	0.94	1.04
Koriģētā cena (EUR)	-	13.12	13.47	13.09	15.70
Kopējā (bruto) korekcija%	-	5%	10%	5%	5%
Kopējo korekciju īpatsvars %	100%	25%	25%	25%	25%
Aprēķina vienības tirgus vērtība (EUR/kv.m.)	13.84				

Vērtētāji izvēlas visu salīdzināmo objektu rezultātus tālākai analīzei, jo korekcijas koeficienti realizējušies 10% robežās, kas pēc tirgus datu salīdzināšanas var nodrošināt pietiekamu atbilstību vērtējamam īpašumam. Rezultātam ar lielāku kopējo korekciju tiek piemērots mazāks kopējo korekciju īpatsvara procents. Vērtējamā objekta aprēķina vienības vērtība var tikt noteikta 13,84 EUR par platības 1m².

Secinājums:

Vērtējamā objekta tirgus vērtība ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķināta **EUR78985,-**.

3.8. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU

Objekts novērtēts balstoties uz iegūto informāciju par nekustamā īpašuma stāvokli apskatīšanas dienā 2021.gada 24.jūlijā, kā arī uz vērtēšanas procesā iegūtiem rezultātiem. Vērtības izteiktas ES eiro, gala rezultātus noapaļojot.

Visi šādi aprēķini un prognozes ir pakļautas nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus patreiz precīzi nevar paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, bet kā faktiski sasniegtie rezultāti, kas atšķiras no plānotiem.

Atbilstoši vērtības definīcijām, pamatojoties uz vērtējumā sniegto informāciju, pieredzi un zināšanām, secinām, ka **nekustamā īpašuma Priēžuparks, Babītes pagasts, Mārupes novads, kadastra numurs 80480030169, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80480031001, ar platību 5707m², tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2021.gada 24.jūliju ir:**

EUR 79000,- (septiņdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja, tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz novērtēto objektu, tā sastāvs, tehniskais stāvoklis, noteiktie apgrūtinājumi un vērtēšanas nosacījumi atbilst šajā novērtējuma atskaitē aprakstītajam. Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā objekta vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.

Vērtētājs:

LĪVA sertifikāts Nr. 50 _____ (Juris Valainis)

Vērtētāja asistents _____ (Rolands Spickus)
(Tāl: 29289893)

KOMPETENCES SERTIFIKĀTS NR.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI



The certificate is framed by a decorative border of green leaves. At the top center is the logo of the Latvian Association of Real Estate Valuers (LĪVA), featuring a scale of justice within a laurel wreath. To the right of the logo, the text reads "LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA". Below the logo, it says "LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS".

The main title is "Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā". Below it, the number "Nr. 24" is underlined, followed by "Izsniegts".

The recipient is "SIA "Vestabalt"" with "firma" written below it. The registration number "Reģistrācijas Nr. 40103011765" is also underlined.

The certificate is valid from "Darbība sertificēta no 2008. gada 17. decembra" (date) to "Sertifikāts derīgs līdz 2024. gada 17. janvārim" (date).

At the bottom, there are two signatures. On the left, "A. Kandeļa" is the signature of the LĪVA Competence Supervision Office Director. On the right, "V. Zuromskis" is the signature of the LĪVA Board Chairman. A circular seal of the LĪVA Association is placed between the signatures.

At the very bottom, a small note states: "Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 13.12.2018. Noteikumiem 'Par komercantiņu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā'."

VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

 LĪVA - 53 - 290

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 50

Juris Valainis

vārds, uzvārds
190566-11813
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 8. maija
datums

Sertifikāts piešķirts
2016. gada 16. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2021. gada 16. decembrim
datums


Dainis Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80480031001	1/1	791	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	791
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5707
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	791 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1997 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80480030169	Priežuparks	2710	100000136514	Babītes pagasts, Mārupes novads

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5707
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.5582
t.sk. Aramzemes platība:	0.3386
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.2196
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0046
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0046
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0079

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.5707	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	30.10.2014	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.5707	ha
2	30.10.2014	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0021	ha
3	30.10.2014	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0047	ha
4	30.10.2014	7312010201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0034	ha
5	30.10.2014	7312010201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0065	ha

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80480030169	Priežuparks	2710	100000136514	Babītes pagasts, Mārupes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2710
Kopplatība:	2.1459
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2710 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7510 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2710 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7510 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80480031001	1/1	791	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		791	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2021	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.5707	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-	
Starpgabals:		Nav	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		791 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		1997 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)	
80480031002	1/1	1919	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		1919	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2021	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		1.5752	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-	
Starpgabals:		Nav	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		1919 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)	

	2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5513 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.