

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
“TEODORI”, SALAS PAGASTS, MĀRUPES NOVADS
NOVĒRTĒJUMS



PASŪTĪTĀJS: MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

IZPILDĪTĀJS: SIA “VESTABALT”, KOMPETENCES SERTIFIKĀTS NR. 24

SAŅĒMĒJS: MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

**PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA "TEODORI",
SALAS PAGASTS, MĀRUPES NOVADS,
TIRGUS NOMAS MAKSAS NOVĒRTĒJUMU**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši augstāk minētā īpašuma novērtēšanu. Mūsu darba mērķis bija noteikt konkrētā īpašuma visiespējamāko tirgus nomas maksu uz vērtēšanas datumu – 2025.gada 9.augustu. 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) "Teodori", Salas pagasts, Mārupes novads, kadastra numurs 80880080139, tirgus nomas maksa uz novērtēšanas datumu 2025.gada 9.augustu ir nosakāma:

EUR245,- gadā (ja nomas termiņš 3 gadi);
EUR240,- gadā (ja nomas termiņš 4 gadi);
EUR235,- gadā (ja nomas termiņš 5 gadi).

„Tirgus noma (īre) ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un 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. Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas.

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.

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja tiek iznomāts viss vērtējamais objekts un tiek iegūtas nomas 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 _____ paraksts _____ 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.....	4. LPP.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS:

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

3. OBJEKTA VĒRTĒJUMS:

3.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA	7. 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	12. LPP.
3.8. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU	16. LPP.

KOMPETENCES SERTIFIKĀTS Nr.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI

VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

INFORMATĪVĀS IZDRUKAS NO KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMAS TEKSTA DATIEM KOPIJA

PIELIKUMS (PASŪTĪTĀJA IESNIEGTIE MATERIĀLI):

- PASŪTĪTĀJA DARBA UZDEVUMS - KOPIJA.

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Nekustamais īpašums "Teodori", Salas pagasts, Mārupes novads, kadastra Nr. 80880080139, kura sastāvā ir zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80880080034, ar platību 4915m² un zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80880080139, ar platību 10600m²; - turpmāk tekstā vērtējamais objekts. Kopējā abu zemes vienību platība ir 15515m².

1.2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS

Mārupes novada pašvaldība.

1.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

Vērtējamais objekts tika apskatīts dabā 2025.gada 9.augustā.

Tirgus vērtība objektam noteikta uz 2025.gada 9.augustu.

1.4. NOVĒRTĒŠANAS MĒRĶIS

Novērtēšanas mērķis ir noteikt tirgus nomas maksu 1.1.punktā minētajam objektam iespējamai īpašuma iznomāšanai paredzētajai izmantošanai (3, 4 un 5 gadi) – lauksaimniecības vajadzībām.

1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ADRESE UN KADAŠTRA IDENTIFIKATORI

Adrese/nosaukums: "Teodori", Salas pagasts, Mārupes novads.

Īpašuma, kura sastāvā ietilpst zemes vienība, kadastra numurs – 80880080139;

Zemes vienības kadastra apzīmējums – 80880080034;

Zemes vienības kadastra apzīmējums – 80880080139.

1.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIEDERĪBA

Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu zemesgrāmatā nav nostiprinātas. Saskaņā ar kadastra informācijas sistēmas datiem un pasūtītāja Darba uzdevumu vērtējamā objekta valdītājs un lietotājs - Mārupes novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000012827.

1.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI

Pieejamajā Kadastra informācijas sistēmas informatīvajā izdrukā uzrādīti sekojoši apgrūtinājumi:

Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80880080034:

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20kilovoltiem 0.0517 ha;
- nacionālā parka dabas lieguma zonas teritorija 0.4915 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.0941 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku 0.4915 ha;

Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80880080139:

- ceļa servitūta teritorija 0.0300 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku 1.0582 ha;
- nacionālā parka dabas lieguma zonas teritorija 1.0582 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.1008 ha.

Minēto apgrūtinājumu ietekme uz objekta izmantošanas iespējām un tirgus nomas maksu 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 – neapbūvētas zemes vienības. Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts: Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.

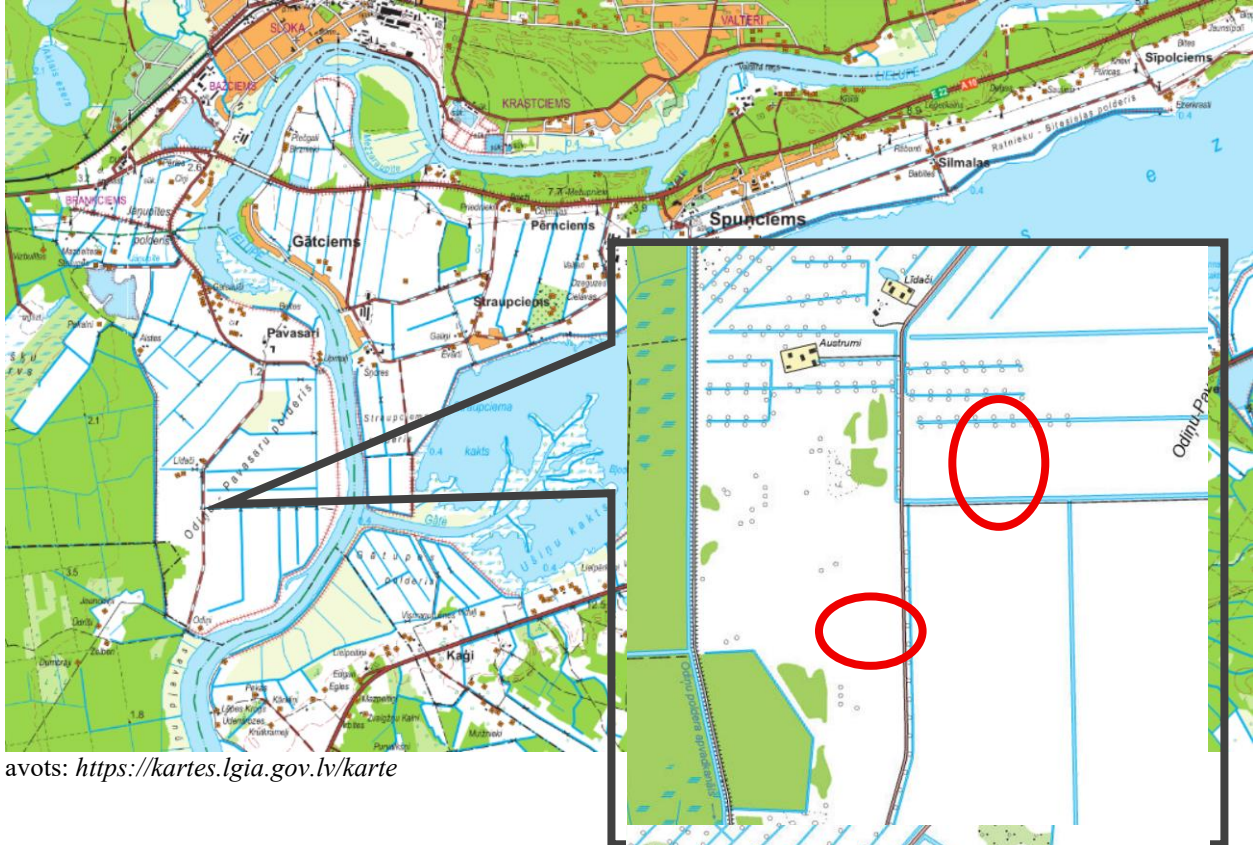
1.9. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS AKTUALIZĀCIJA

Vērtējumā nav ņemta vērā Krievijas izraisītā kara Ukrainā 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 Salas pagasta rietumu - vidusdaļā, netālu no Pavasariem, teritorijā starp Lielupi, meža teritoriju, autoceļu P 101 un autoceļu Rīga - Ventspils, aptuveni 7,5km attālumā līdz Jūrmalas Slokas apkaimei (skat. izkopējumu no kartes fragmenta).



avots: <https://kartes.lgia.gov.lv/karte>

Attālumi (pa autoceļu) līdz nozīmīgākajām pilsē

- Līdz Spuņciemam – aptuveni 11 km;
- Līdz Piņķiem – aptuveni 27 km;
- Līdz Mārupes pilsētas centrālajai daļai (nov.);
- Līdz Rīgas pilsētas centrālajai daļai (Vecrīg);

Objekta tuvākajā apkārtnē atrodas galvenokārt viensētas, kā arī Lielupes upe ar palienas terit individuālās dzīvojamās mājas un atsevišķi r nozīmīgs autoceļš A10 (Rīga – Ventspils). Sask Babītes novada) teritorijas plānojumu Lauksaimniecības teritorijā.

Tuvākie ikdienā nepieciešamie infrastruktūras veikali, pasts, ārstniecības un pašvaldības ies infrastruktūras objekti atrodas Jūrmalā, Piņķo sabiedriskās ēdināšanas iestādes, mācību iestādes, pirmsskolas izglītības iestādes, banku filiāles,

ši:

ķas
kas
i ir
bij.
das

eču
kās
as,

veselības aprūpes iestādes. Kopumā attālums no vērtējamā objekta līdz nepieciešamajiem infrastruktūras elementiem ir salīdzinoši liels, to pieejamība vērtējama kā nosacīti apmierinoša.

Tuvākā sabiedriskā transporta (autobuss) pieturvieta atrodas uz autoceļa Rīga – Ventspils (~5km), kurā pietur satiksmes autobusi Jūrmalas, Babītes un Mārupes virzienos. Sabiedriskā transporta nodrošinājums tiek vērtēts kā nosacīti apmierinošs.

Vērtējamam objektam ne pārāk tālā apkārtnē ir pieejami centralizēti elektroapgādes tīkli. Apkārtnes lauka ceļi ir galvenokārt ar šķembu/grants segumu, bez ielu apgaismojuma un gājēju celiņiem. Apkārtnes teritorija galvenokārt veidojusies dabīgi, ilgstošā periodā. Tuvākajā apkārtnē ir arī lielu koku un krūmāju apaugums, Lielupes upe, plaša neapbūvēta lauksaimniecības un meža teritorija.

Piekļuve pie vērtējamā objekta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80880080034 iespējama pa pašvaldības ceļu, kas ir ar šķembu/grants segumu un apskates brīdī vizuāli apmierinošā stāvoklī, piekļuve pie vērtējamā objekta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80880080139 iespējama pa pašvaldības ceļu, kas ir ar šķembu/grants segumu un apskates brīdī vizuāli nosacīti apmierinošā stāvoklī, šķērsojot piegulošo īpašumu (kadastrā reģistrēts servitūts).

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA SASTĀVA RAKSTUROJUMS

Saskaņā ar iesniegtajiem dokumentiem, kā arī pēc kadastra informācijas datiem, abu zemes vienību kopējā platība ir 15515m². Abas zemes vienības izvietojas salīdzinoši netālu viena no otras ~500m (pa ceļu).

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80880080034:

Saskaņā ar iesniegtajiem dokumentiem, kā arī pēc kadastra informācijas datiem, zemes vienības platība ir 4915m².

Zemes vienības reljefs ir līdzens. Paaugstināta mitruma līmeņa pazīmes uz apskates brīdi nav novērojamas, taču saskaņā ar teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu, zemes vienība atrodas plūdu riska teritorijā aizsargdambju avārijas gadījumā (1% applūduma varbūtība) – TIN11. Zemes vienības konfigurācija ir nedaudz izstiepta taisnstūra formas četrstūris.



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

Zemes vienība austrumu virzienā aptuveni 40m garā frontē piekļaujas pašvaldības ceļam. Pārējos virzienos zemes vienība robežojas ar divām neapbūvētām zemes vienībām lauksaimniecības teritorijā.

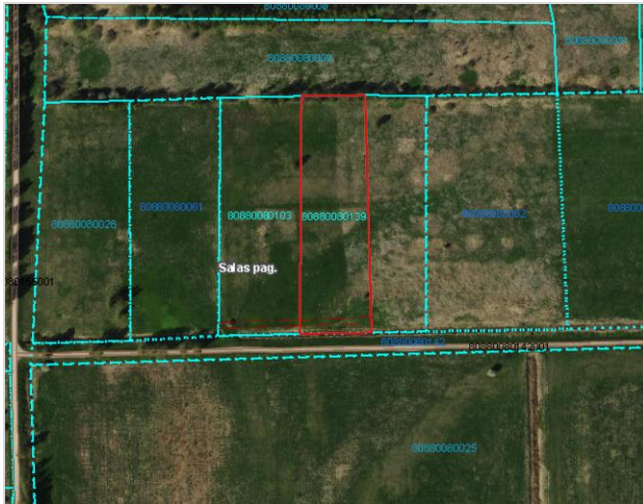
Zemes vienība ir bez apbūves un to aizņem galvenokārt zāles apaugums. Nav informācijas par zemes vienībā izbūvētiem komunikāciju pievadiem. Iebraucamais ceļš zemes vienībā nav izbūvēts. Zemes vienība no piegulošajām zemes vienībām nav norobežota.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80880080139:

Saskaņā ar iesniegtajiem dokumentiem, kā arī pēc kadastra informācijas datiem, zemes vienības platība ir 10600m².

Zemes vienības reljefs ir līdzens. Paaugstināta mitruma līmeņa pazīmes uz apskates brīdi nav novērojamas, taču saskaņā ar teritorijas plānojuma funkcionālo zonējumu, zemes vienība atrodas plūdu riska teritorijā aizsargdambju avārijas gadījumā (1% applūduma varbūtība) – TIN11. Zemes vienības konfigurācija ir nedaudz izstiepta taisnstūra formas četrstūris.

Zemes vienība dienvidu virzienā aptuveni 58m garā frontē piekļaujas pašvaldības ceļa nodalījuma joslai, kurā izvietojas meliorācijas grāvis un pašvaldības ceļš. Pārējos virzienos zemes vienība robežojas ar vairākām neapbūvētām zemes vienībām lauksaimniecības teritorijā.



Zemes vienība ir bez apbūves un to aizņem galvenokārt zāles apaugums, kā arī gar dienvidu robežu – meliorācijas grāvis. Nav informācijas par zemes vienībā izbūvētiem komunikāciju pievadiem. Iebraucamais ceļš zemes vienībā nav izbūvēts. Zemes vienība no piegulošajām zemes vienībām nav norobežota.

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

Saskaņā ar pasūtītāja Darba uzdevumu, zeme paredzēta izmantošanai - lauksaimniecībai, paredzamajā nomas termiņā (3-5 gadi).

OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienību ar kad. apzīm. 80880080034 no piebraucamā ceļa (austrumu) puses



Skats uz piegulošajiem īpašumiem un tuvāko apkārtni



Skats uz piebraucamo ceļu 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 (kadastra informācijas sistēmas dati, pasūtītāja darba uzdevuma kopija);
- vērtējamā objekta sastāvu (kadastra informācijas sistēmas dati, pasūtītāja darba uzdevuma kopija);

- vērtējamā objekta tehnisko stāvokli (apskatīšanas brīdī iegūtā mutiskā un vizuālā informācija);

Vērtētāju rīcībā nav:

- zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu materiālu kopijas.

Veicot šo novērtējumu, tika izmantota „*Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023., 2024., 2025.gads*” - <https://data.gov.lv/dati/lv/dataset/nekustama-ipasuma-tirgus-datu-bazes-atvertie-dati>, 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. Papildus vizuālā informācija, kam ir informatīvs raksturs, ja nav iespēja nepastarpināti apliecināt to atbilstību objektu faktiskajam stāvoklim vērtēšanas datumā, par nekustamo īpašumu objektiem iegūta no meklēšanas rīka www.google.com, kā arī vietnēm <https://geolatvija.lv/>; <https://kartes.lgia.gov.lv/>; <https://www.kadastrs.lv/>; <https://www.zemesgramata.lv/>; <https://www.ss.lv/>; <https://www.city24.lv/>; <https://cenubanka.lv/> un citām, kas norādītas šīs atskaites tekstā. 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.

„Tirgus noma ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.” (Latvijas standarts LVS401:2013 LV).

Nosakot vērtējamā objekta tirgus nomas maksas lielumu, ir nepieciešama tirgus informācijas analīze, lai izšķirtos par pieeju nomas maksas noteikšanai tieši vai caur zemes tirgus vērtības aprēķinu. Izvēle par labu nosakot zemes tirgus vērtību un no zemes tirgus vērtības atvasinot tirgus nomas maksu, ir piemērojama, jo vērtētāju rīcībā nav pietiekams nepieciešamais salīdzināmo vienību skaits tiešai nomas maksas noteikšanai. Ja šādu datu būtu pietiekami, tad būtu veicams aprēķins, piemērojot salīdzināmo darījumu metodi, kas nodrošina ticamu salīdzināmo elementu vērtību ietekmju korelāciju.

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 nodaļījumā 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 nomas maksu, 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 uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
 - objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi;
 - tiek pieņemts, ka vērtētājam iesniegtie dokumenti ir patiesi.

3.3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS

Izanalizējot vērtētāju rīcībā esošos VZD NĪTIS darījumu datus Mārupes novada pagastos laika posmā no 2023.gada līdz vērtēšanas datumam vērtētāji secina, ka tirgus aktivitāte un cenu izmaiņas ir bijušas mērenas, un līdzīgi kā valstī kopumā, ir raksturojamas ar nelielu pieauguma tendenci. Apskatāmajā laika periodā šajā reģionā ir konstatējams tirgus analīzei pietiekams lauksaimniecības zemju, zemju ar apbūves ierobežojumiem, t.sk., dabas un rekreācijas teritorijas, darījumu skaits (~ 80 analīzei izmantoti darījumi), ar maznozīmīgām darījumu skaita svārstībām, no kā var secināt, ka salīdzināmas platības (arī nedaudz mazākas un lielākas) zemes īpašumiem darījumu summas svārstās plašās robežās ~ no 0,1 līdz 4,78 EUR/m², rēķinot par zemes platību. 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 2023.gada līdzīgas izmantošanas zemju tirgus vērtības būtiski nav mainījušās, ar minimālu pieaugumu līdz 5% robežās ik gadu. Vērtējumā nav ņemta vērā Krievijas izraisītā kara Ukrainā ietekme uz nekustamās mantas tirgu.

Lauksaimniecības zemju, zemju ar apbūves ierobežojumiem, t.sk., lauksaimniecības, dabas un rekreācijas teritorijās esošu zemju īpašumu segmentā Mārupes novada pagastu teritorijās kopumā nav vērojams būtisks pieprasījuma pieaugums, taču kopumā zemes īpašumiem vērojams pastāvīgs pieprasījuma un darījumu summu pieaugums kopš 2011.gada, atsākoties ekonomiskajai augšupejai, ar atsevišķiem izņēmumiem pēc 2018.gada, ko ietekmēja politiski-ekonomiskā situācija. Augstāks pieprasījums ir pēc iekoptām un apstrādātām lauksaimniecības zemēm un potenciāli apbūves zemēm (arī, ja iespējama atļautās izmantošanas maiņa), kas izvietojas novada ciematos ar attīstītu sabiedrisko infrastruktūru, pie maģistrālajām ielām, ar labām piebraukšanas iespējām un komunikāciju nodrošinājumu.

Vērtējuma veikšanas brīdī salīdzināmu, lauksaimniecības, dabas un rekreācijas teritorijās esošu, vidējas un lielas platības zemes gabalu Salas pagastā piedāvājums netika konstatēts, savukārt piedāvājuma cenas potenciāli lauku apbūves zemēm (ja iespējama atļautās izmantošanas maiņa), atkarībā no atrašanās vietas, blakus esošās apbūves rakstura, piebraukšanas iespējām un komunikācijām, svārstās robežās, no 0,8 līdz 1,36 EUR/m². Potenciāli 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.

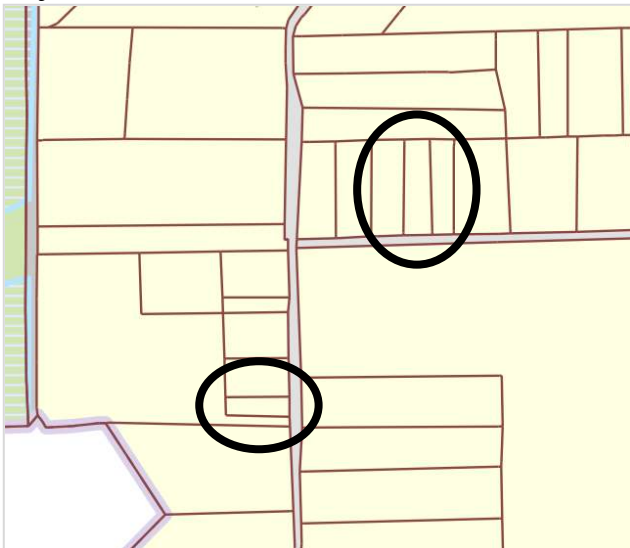
Veicot nekustamā īpašuma tirgus darījumu analīzi Mārupes novada pagastos par salīdzināšanai izmantojamu objektu pārdošanas gadījumiem (atlasīti 8 darījumi no iepriekš analizētajiem) vērtētāji ir nonākuši pie slēdziena, ka lauksaimniecības zemēm, zemēm ar apbūves ierobežojumiem, t.sk., dabas un rekreācijas teritorijās, ar platību no 6424 līdz 57000 m² ir raksturīga salīdzinoši liela cenu amplitūda - no 0,14 EUR/m² līdz 0,65 EUR/m², vienādu platību īpašumus ir iespējams nopirkt par visai atšķirīgu cenu, tomēr acīmredzama tendence ir, ka uzturētām, apstrādātām lauksaimniecības zemēm, novada ciematu tuvumā un ar ērtu piekļuvi dominējošā 1m² cena ir augstāka nekā neapsaimniekotām zemēm, zemēm bez ērtas piekļuves un neapgūtām zemēm. Šo diferenci nosaka dažādu faktoru kopums, kas raksturo, galvenokārt, īpašuma iespējamās izmantošanas iespējas – atrašanās vietu pagasta, ciemata teritorijā, piebraukšanas iespējas, izvietojums attiecībā pret infrastruktūras elementiem, kā arī potenciālās apbūves noteikumu prasības. No iepriekš veiktās darījumu analīzes, vērtētāji secinājuši, ka dominējošā cenu amplitūda vērtējamā objekta tuvākā apkaimē zemēm, kas līdzīgas vērtējamā objekta zemes platībai, pie platībām no 6424 m² līdz 30000 m², ir raksturojama ar intervālu 0,14 EUR/m² līdz 0,65 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 un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojumā paredzēto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu – Lauksaimniecības teritorija (L).

Ņemot vērā augstākminēto, teritorijas perspektīvās izmantošanas nosacījumus, kā arī objekta sastāvu un tā atrašanās vietu, vērtējamā objekta **labākais izmantošanas veids** būtu nosakāms kā lauksaimniecībā izmantojama zemes vienība.

avots: <https://www.marupe.lv/lv/marupes-novada-pasvaldiba/attistiba-un-planosana/teritorijas-planojums>

3.5. VĒRTĒŠANAS RISKA FAKTORI

Izvērtējot iepriekš minēto informāciju un iespējamos 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 30% un vairāk).

FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU:

POZITĪVIE FAKTORI:

- Ir piekļuve no pašvaldības ceļa (2.z.v jāšķērso piegulošais īpašums);
- Abas zemes vienības izvietojas netālu;
- Zeme tiek uzturēta un apsaimniekota.

NEGATĪVIE FAKTORI:

- Piebraucamais ceļš (2.z.v.) ar nosacīti apmierinošu kvalitāti;
- Ierobežota sabiedriskās infrastruktūras pieejamība.

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 nomas maksu.

Ar **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

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. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī 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 vērtējamo aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar **ienākumu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā

var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

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. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Analizējot vērtējamā objekta sastāvu, iegūto informāciju un tirgus analīzes rezultātus, atbilstoši vērtēšanas mērķim, lai novērtētu vērtējamo objektu, tika izvēlēta *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu 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 faktorus.

Nosakot nomas maksu, tiek piemērota *ienākumu pieeja*, jo tās pamatā ir aprēķins, ko veido nākotnē gūstamo ienākumu pašreizējās vērtības aprēķins.

3.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

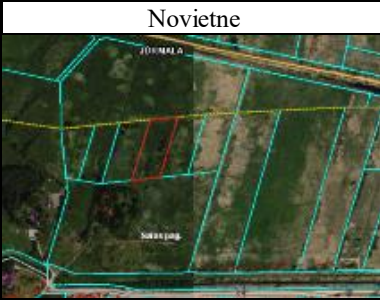
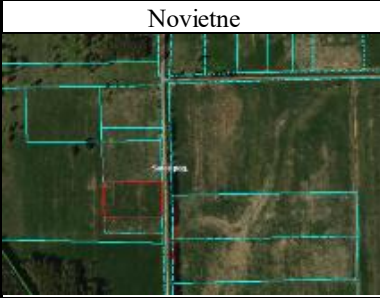
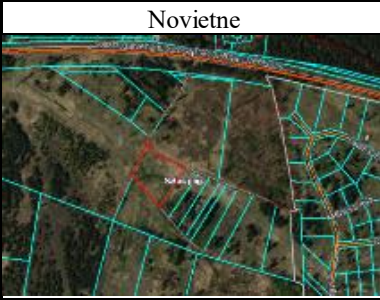

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatā ir vairākas tehnikas vērtības noteikšanai. Pieejā tiek izmantoti un analizēti īpašuma salīdzināmie rādītāji (līdzīga rakstura piedāvājamo un pārdoto zemes gabalu cenas un pārdošanas nosacījumi, cik ilgu laiku objekts tiek piedāvāts brīvā tirgū, tā labiekārtojums), izvēloties un koriģējot tās iegādes cenu un vērtību. Šīs pieejas pamatprincips – saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu 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 2024.gada. Aprēķinā izmantota zemes vienības platība 15515m². 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	Mazdanči, Salas pag.	
Pilsēta, Ciemats	Pie Pavasariem, Jūrmalas robežas	
Kadastra ID	80880020029	
Darījuma datums	2024-04-29	
Darījuma summa EUR	4250	
Platības vienības (1m2) cena	0,65	
Platība m2	6515	
Teritorijas atļautā izmantošana	L	
Salīdzināmais darījums 2		
Nosaukums/adrese	Timpas, Salas pag.	
Pilsēta, Ciemats	Netālu no Pavasariem	
Kadastra ID	80880080126	
Darījuma datums	2024-08-30	
Darījuma summa EUR	6000	
Platības vienības (1m2) cena	0,59	
Platība m2	10100	
Teritorijas atļautā izmantošana	L	
Salīdzināmais darījums 3		
Nosaukums/adrese	"Rāmas", Salas pag.	
Pilsēta, Ciemats	Pie Straupciema	
Kadastra ID	80880040089	
Darījuma datums	2024-09-17	
Darījuma summa EUR	4000	
Platības vienības (1m2) cena	0,62	
Platība m2	6424	
Teritorijas atļautā izmantošana	L	
Salīdzināmais darījums 4		
Nosaukums/adrese	Olgas, Salas pag.	
Pilsēta, Ciemats	Netālu no Pavasariem	
Kadastra ID	80880080009	
Darījuma datums	2025-04-07	
Darījuma summa EUR	4300	
Platības vienības (1m2) cena	0,14	
Platība m2	30000	
Teritorijas atļautā izmantošana	L	

Attēlu avots: www.kadastrs.lv

Vērtējamā un salīdzināmo objektu novietne apkaimē



avots: <https://www.bing.com/maps>

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

Tabula Nr.2

Salīdzināšanas elementi/korekcijas	Vērtējamais objekts (VO)	Salīdzināmo darījumu objekti			
		1	2	3	4
Novietne	<i>Teodori, Salas pagasts, Mārupes novads</i>	Mazdanci, Salas pag., Mārupes nov.	Timpas, Salas pag., Mārupes nov.	"Rāmas", Salas pag., Mārupes nov.	Olgas, Salas pag., Mārupes nov.
Kadastra ID	80880080139	80880020029	80880080126	80880040089	80880080009
Pārdošanas cena (EUR)	-	4250	6000	4000	4300
Zemes platība m ²	15515	6515	10100	6424	30000
Pārdošanas cena, 1m ² (EUR)	-	0,65	0,59	0,62	0,14
Darījuma datums	2025.08.09.	2024.04.29.	2024.08.30.	2024.09.17.	2025.04.07.
Tirgus apstākļu korekcija	1	1,05	1,05	1	1
<i>Pārdošanas apstākļu raksturojums</i>	-	<i>Pārdevums</i>	<i>Pārdevums</i>	<i>Pārdevums</i>	<i>Pārdevums</i>
<i>Pārdošanas apstākļu korekcija</i>	1	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Tirgus izmaiņu raksturojums salīdzinājumā pret VO</i>	-	<i>Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, ir neliela ietekme uz vienības cenu</i>	<i>Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, ir neliela ietekme uz vienības cenu</i>	<i>Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, nav ietekmes uz vienības cenu</i>	<i>Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, nav ietekmes uz vienības cenu</i>
<i>Tirgus izmaiņu/laika korekcija</i>	1	1,05	1,05	1,00	1,00
Korekcija (EUR)	-	0,03	0,03	0,00	0,00
Koriģētā bāzes cena (EUR)	-	0,68	0,62	0,62	0,14
Objekta novietne novadā, ciematā	<i>Salas pagasta rietumvidus daļa, netālu no Pavasariem, galvenokārt lauksaimniecības, meža un retas lauku apbūves teritorija</i>	<i>Salas pagasta rietumvidus daļa, pie Pavasariem un Jūrmalas, galvenokārt lauksaimniecības un retas lauku apbūves teritorija</i>	<i>Salas pagasta rietumvidus daļa, netālu no Pavasariem, galvenokārt lauksaimniecības, meža un retas lauku apbūves teritorija</i>	<i>Salas pagasta rietumvidus daļa, pie Straupciema, galvenokārt lauksaimniecības, retas lauku un savrupmāju apbūves teritorija</i>	<i>Salas pagasta rietumvidus daļa, netālu no Pavasariem, galvenokārt lauksaimniecības, meža un retas lauku apbūves teritorija</i>
Salīdzinājuma raksturojums attiecībā pret VO	-	<i>Nedaudz labāka</i>	<i>Līdzīga</i>	<i>Labāka</i>	<i>Sliktāka</i>
Novietnes korekcija	1	0,95	1	0,85	1,1
Korekcija (EUR)	-	-0,03	0,00	-0,09	0,01
Zemes platība (m ²)	15515	6515	10100	6424	30000
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	<i>Platība mazāka, augstāka vienības cena</i>	<i>Platība mazāka, augstāka vienības cena</i>	<i>Platība mazāka, augstāka vienības cena</i>	<i>Platība lielāka, nav ietekmes uz vienības cenu</i>
Zemes platības korekcija	1	0,85	0,9	0,85	1
Korekcija (EUR)	-	-0,10	-0,06	-0,09	0,00
Zemes izmantojamības apraksts	<i>Teritorija izmantojama lauksaimniecībai (L)</i>	<i>Teritorija izmantojama lauksaimniecībai (L)</i>	<i>Teritorija izmantojama lauksaimniecībai (L)</i>	<i>Teritorija izmantojama lauksaimniecībai (L)</i>	<i>Teritorija izmantojama lauksaimniecībai (L)</i>
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	<i>Līdzīga</i>	<i>Līdzīga</i>	<i>Līdzīga</i>	<i>Līdzīga</i>
Zemes izmantojamības korekcija	1	1	1	1	1
Korekcija (EUR)	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Tirā korekcija (pret bāzes cenu)	-	0,81	0,90	0,72	1,10
Koriģētā cena (EUR)	-	0,55	0,56	0,44	0,16
Kopējā (bruto) korekcija%	-	20%	10%	30%	10%
Kopējo korekciju īpatsvars %	100%	25%	30%	15%	30%
Aprēķina vienības tirgus vērtība (EUR/kv.m.)	0,42				

Vērtētāji izvēlas visu salīdzināmo objektu rezultātus tālākai analīzei, jo korekcijas koeficienti realizējušies 30% 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 0,42 EUR par platības 1m². Tādējādi vērtējamā objekta tirgus vērtība ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķināta EUR6516,30.

Nomas maksas vērtības aprēķins, izmantojot ienākumu pieeju.

Ienākumu pieejas būtība ir saistīta ar interesi, kādēļ nauda tiek ieguldīta nekustamajā īpašumā. Novērtējot īpašumu ar šo pieeju, par pamatu tiek ņemta iespējamā peļņa, ko šis īpašums nesīs īpašniekam nākotnē. Minimāla interese varētu būt vēlēšanās pasargāt savus brīvos līdzekļus no vērtības samazināšanās laika ietekmē, maksimālā – pēc iespējas lielākas peļņas gūšana no īpašuma izmantošanas, kas nozīmē, ka ieguldījums nekustamajā īpašumā uz pilnīgi līdzvērtīgiem principiem konkurē ar visiem pārējiem finansiālo ieguldījumu veidiem. Ienākumu metodes pamatā ir tādas īpašuma vērtības aprēķins, kuru veido nākotnē gūstamo ienākumu pašreizējās vērtības aprēķins. Šo procesu sauc par ieņēmumu kapitalizāciju.

Izmantojot *naudas plūsmas diskontēšanas metodi*, īpašuma izmantošanas prognozējamie tīrie ienākumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās hipotētiski paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā.

Aprēķiniem tiek izmantota formula:

$$V = \sum_{i=1}^k \frac{I_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_k}{(1+Y_k)^k},$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, i – perioda kārtas numurs, I_i – i-tā perioda tīrais ieņēmums, Y_i – i-tā perioda diskonta likme, V_k – tīrais ienākums no īpašuma pārdošanas pēdējā perioda beigās, k – pēdējā perioda kārtas numurs.

Ja tiek izmantota *tiešās kapitalizācijas metode*, kas būtībā ir naudas plūsmas diskonta īpašs gadījums, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ienākuma, pielietojot tam atbilstošu kapitalizācijas likmi. Šo metodi var pielietot tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ienākumi nemainās vai mainās maz ilgā laika posmā.

Aprēķina formula:

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

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – gada tīrais ienākums R – konstantam vai lineāri mainīgam gada tīrajam ienākumam atbilstoši aprēķināta kapitalizācijas likme.

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

Konkrētajā gadījumā tiek pielietota diskontēšanas metode un aprēķini veikti trīs, četrus un piecus gadu periodam, kas atbilst pasūtītāja norādītajam iespējamajam nomas termiņam. Metode ietver sekojošus pamat soļus:

- Ar salīdzināmo pieeju noteiktā zemes tirgus vērtība nomas pēdējā periodā hipotētiski paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta ar noteikto summāro diskonta likmi un perioda beigās iegūta realizācijas vērtība, kas prezentē pašreizējo (reversijas) zemes vērtību ievērtējot nomas perioda laika faktora ietekmi.
- Aprēķināto (reversijas) zemes vērtību deduktējot no noteiktās zemes tirgus vērtības tiek iegūta starpība vērtības indikators, kas prezentē to vērtības daļu, kas būtu atlīdzināma par zemes izmantošanu (nomu) 3, 4 un 5 gadu periodā pie zemes tirgus vērtības uz tās novērtēšanas dienas un noteiktās summētās likmes (bez riska likmei 3,0% pieskaitot nekustamā īpašuma pārvaldīšanas riska prēmiju 1%).

Aprēķinu gaita un iegūtie rezultāti apkopoti sekojošā aprēķinu tabulā Nr.3.

Tabula Nr.3

Nomas periodi, gadi	3	4	5
Zemes vienības platība, m ²	15515	15515	15515
Zemes vienības 1m ² vērtība, EUR	0,42	0,42	0,42
Zemes vienības tirgus vērtība, EUR	6516,3	6516,3	6516,3
Diskonta likme (summētā), %	4	4	4
Zemes tirgus vērtības reversija, EUR	5793	5570	5356
Atlīdzināmā maksa par zemes lietošanu visā periodā, EUR	723	946	1160
Nomas maksa par 1 gadu, EUR	241,11	236,53	232,08

Tādējādi vērtējamā objekta tirgus nomas maksa ar ienākumu pieeju aprēķināta (noapaļojot):

- EUR245,- gadā (ja nomas termiņš 3 gadi);
- EUR240,- gadā (ja nomas termiņš 4 gadi);
- EUR235,- gadā (ja nomas termiņš 5 gadi).

3.8. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU

Objekts novērtēts balstoties uz iegūto informāciju par nekustamā īpašuma stāvokli apskatīšanas dienā 2025.gada 9.augustā, 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 "Teodori", Salas pagasts, Mārupes novads, kadastra numurs 80880080139, tirgus nomas maksa uz novērtēšanas datumu 2025.gada 9.augustu ir nosakāma:**

EUR245,- gadā (ja nomas termiņš 3 gadi);

EUR240,- gadā (ja nomas termiņš 4 gadi);

EUR235,- gadā (ja nomas termiņš 5 gadi).

Noteiktajā nomas maksā nav iekļauti pievienotās vērtības nodokļa un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi.

Noteiktās vērtības ir spēkā, ja, uz novērtēto objektu tiek piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam, 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 _____ *paraksts* _____ (Juris Valainis)

Vērtētājs _____ *paraksts* _____ (Rolands Spickus)
(Tāl: 29289893)

KOMPETENCES SERTIFIKĀTS NR.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *24*

Izsniegts

SIA "Vestabalt"
firma

Reģistrācijas Nr. *40103011765*

Darbība sertificēta no
2008. gada 17. decembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2024. gada 18. janvārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 17. janvārim
datums


G.N.Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"

VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS


EN ISO/IEC 17024
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
2021. gada 16. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 15. 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

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80880080139	Teodori	1.5515 ha	-	-	Salas pagasts, Mārupes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80880080034	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4915
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4915
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4915
t.sk. Aramzemes platība:	0.4915
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.4915
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.4915	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0941	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0517	ha
-	01.02.2025	7313020300	nacionālā parka dabas lieguma zonas teritorija	0.4915	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0517	ha
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0941	ha
-	01.02.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.4915	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Andris Rubenis	13.10.2004

80880080139

1/1

-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	45

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0600
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.9800
t.sk. Aramzemes platība:	0.9800
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.9800
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0500
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0500
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0300
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.0600	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	21.12.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0300	ha
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kugošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	1.0582	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0288	ha
-	01.02.2025	7313020300	nacionālā parka dabas lieguma zonas teritorija	1.0582	ha
-	01.02.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1008	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1008	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0288	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Andris Rubenis	13.10.2004

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000012827	Mārupes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80880080139	Daugavas iela 29, Mārupe, Mārupes nov., LV-2167

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	27.03.2019	4 p.15	Babītes novada pašvaldības dome
Lēmums par zemes ieskaitīšanu rezerves zemes fondā	28.05.2014	6.13.	Babītes novada pašvaldības dome
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	26.09.2012	12 2.	Babītes novada pašvaldības dome
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	17.05.2005	10A - 1.15/19	LR VZD Lielrīgas reģionālā nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	21.12.2004	-	LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas Mērniecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	09.09.1996	2	Salas pagasta padome

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



MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

Daugavas iela 29, Mārupe, Mārupes novads, LV-2167
67934695 (Mārupe), 67914650 (Piņķi) / marupe@marupe.lv, babite@marupe.lv / www.marupe.lv

Apstiprināts ar
Nekustamā īpašuma novērtēšanas komisijas
2025.gada 9.jūlija lēmumam Nr.4., prot.Nr. 14/2025

DARBA UZDEVUMS

nekustamā īpašuma “Teodori”, Salas pagasts, Mārupes novads, kadastra Nr.
80880080139, vērtības noteikšanai nomas vajadzībām

Sagatavots:
2025.gada 7.jūlijā

I Vispārīga informācija:

Nekustamā īpašuma nosaukums	Teodori, Salas pagasts, Mārupes novads
Nekustamā īpašuma kadastra numurs	80880080139
Nekustamā īpašuma sastāvs	zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80880080034 0,4915 ha platībā un zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80880080139 1,06 ha platībā
Nekustamā īpašuma nodalījuma numurs	-
Nekustamā īpašuma īpašnieks	Mārupes novada pašvaldība (nekustamā īpašuma lietotājs)
Nekustamā īpašuma atrašanās funkcionālajā zonējumā, tā atļautā (plānotā) izmantošana	Saskaņā ar Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem zemes vienība atrodas lauksaimniecības (L) teritorijā, kur atļautā izmantošana ir viensētu apbūve, lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmuma apbūve, lauksaimnieciska izmantošana, labiekārtota publiskā ārtelpa, publiska ārtelpa bez labiekārtojuma, ūdens telpas publiskā izmantošana.

II Informācija par vērtējamo objektu

1. Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 80880080139 sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 80880080034 un 80880080139 saskaņā ar grafisko pielikumu (1.pielikumā).
2. Zemes vienību lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).

3. Nekustamais īpašums atrodas nacionālā parka dabas lieguma zonas teritorijā.

III Tiesisks pamats:

Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumu 28. un 40.punkti.

IV Mērķis

Noteikt nekustamā īpašuma nomas vērtību, nosakot, ka paredzamajā nomas termiņā zeme paredzēta iznomāšanai ar mērķi – lauksaimniecības vajadzībām.

V Saistītie dokumenti un dati :

Grafiskais pielikums - sagatavo pasūtītājs kopā ar šo darba uzdevumu;

Zemesgrāmatas dati - iegūst vērtētājs atbilstoši vērtēšanas standartiem patstāvīgi;

Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa – iepazīstas vērtētājs atbilstoši vērtēšanas standartiem patstāvīgi,

<https://www.marupe.lv/lv/marupes-novada-pasvaldiba/attistiba-un-planosana/teritorijas-planojums>;

Kadastra dati - iepazīstas vērtētājs atbilstoši vērtēšanas standartiem patstāvīgi www.kadastrs.lv;

Cita informācija pēc vērtētāja pieprasījuma tiek izsniegta 2 (divu) darba dienu laikā.

VI Kontaktpersonas:

Jautājumos par vērtēšanas standartu, izmantojamo metodoloģiju, maksas apmēru un citiem līdzīgiem jautājumiem – Juridiskās nodaļas juriste Sarmīte Maščinska 22329489;

Jautājumos par Nekustamo īpašumu un ar to saistītiem jautājumiem – Pašvaldības īpašumu pārvaldes nekustamo īpašumu speciāliste Ilze Astiča 26808269.

Pielikumā:

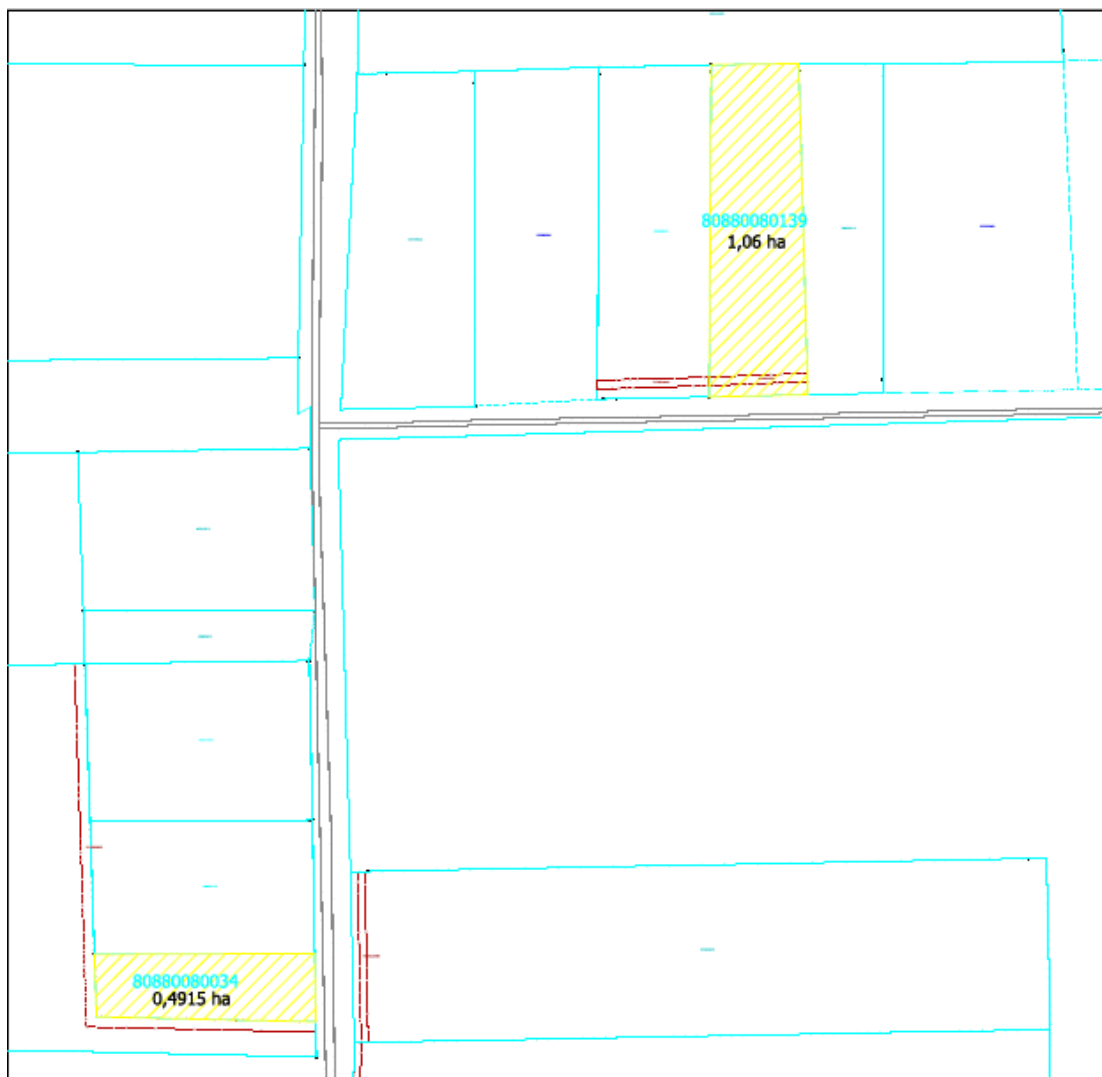
1. Izkopējums no kadastra kartes nekustamā īpašuma Teodori, Salas pagasts, Mārupes novads (kadastra Nr. 80880080139) zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 80880080139 un 80880080034.
2. Izkopējums no Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma kartes nekustamā īpašuma Teodori, Salas pagasts, Mārupes novads (kadastra Nr. 80880080139) zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 80880080139 un 80880080034.
3. Mārupes novada pašvaldības domes 2025.gada 26.jūnija lēmums Nr.14 (sēdes protokols Nr.11) “Par Mārupes novada pašvaldības nekustamo īpašumu “Bez adreses”, kad.Nr.80880080062 un “Teodori”, kad.Nr.80880080139 iznomāšanu”.

Nekustamā īpašuma novērtēšanas komisijas priekšsēdētājs


Andris Puide

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Izkopējums no kadastra kartes nekustamā īpašuma Teodori, Salas pagasts, Mārupes novads
(kadastra Nr. 80880080139) zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 80880080139 un
80880080034.





Apzīmējumi:

 Nomai nododamās teritorijas

Izkopējums no Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma kartes nekustamā īpašuma Teodori, Salas pagasts, Mārupes novads (kadastra Nr. 80880080139) zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 80880080139 un 80880080034



-  lauksaimniecības teritorijas (L)
-  autotransporta infrastruktūras objektu (TR)