

Latio

Nekustamie īpašumi

Nekustamā īpašuma vērtējums
Pasūtītājs Mārupes novada pašvaldība

“Jaunlutas 2”, Babītes pagasts, Mārupes novads

Kadastra Nr. 8048 007 0091



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

Rīga, 2022. gada 18. augusts
Reģ. Nr. V/22-2808

Par nekustamā īpašuma, ar adresi
“Jaunlūtas 2”, Babītes pagasts, Mārupes novads, novērtēšanu

Mārupes novada pašvaldībai

Cienītās dāmas un godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8048 007 0091, kas reģistrēts Babītes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000571578, ar adresi **“Jaunlūtas 2”, Babītes pagasts, Mārupes novads**, novērtēšanu. Vērtējamais nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (kad. apz. 8048 007 0091) ar kopējo platību 1136 m² (turpmāk tekstā – vērtējamais objekts). Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas uzdevums un mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai. Vērtējums ir pamatots ar labākā izmantošanas veida koncepciju atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām informatīviem nolūkiem. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, finanšu lēmumu pieņemšanai bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2022. gada 10. augustā, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 25 000 (divdesmit pieci tūkstoši eiro)**.

Ar Cieņu, Edgars Šīns
SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs
LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja izsniegts
sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

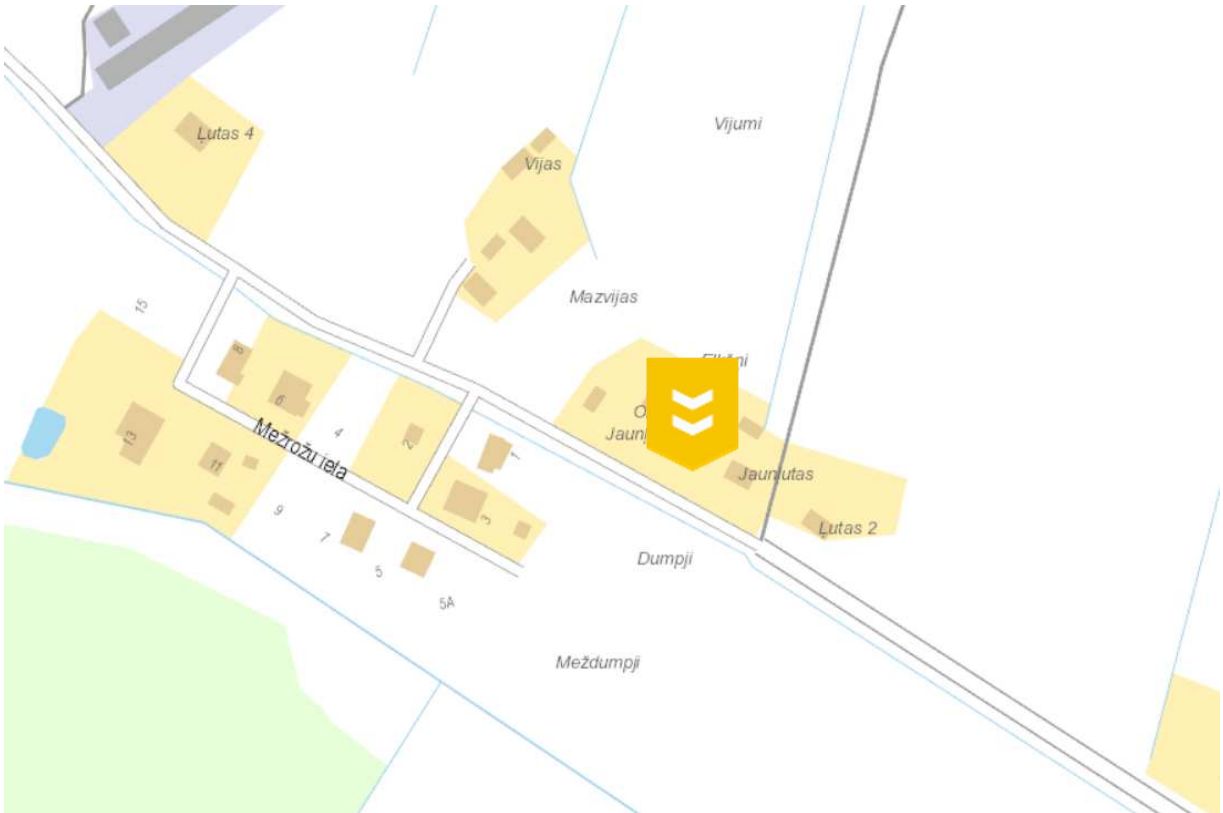
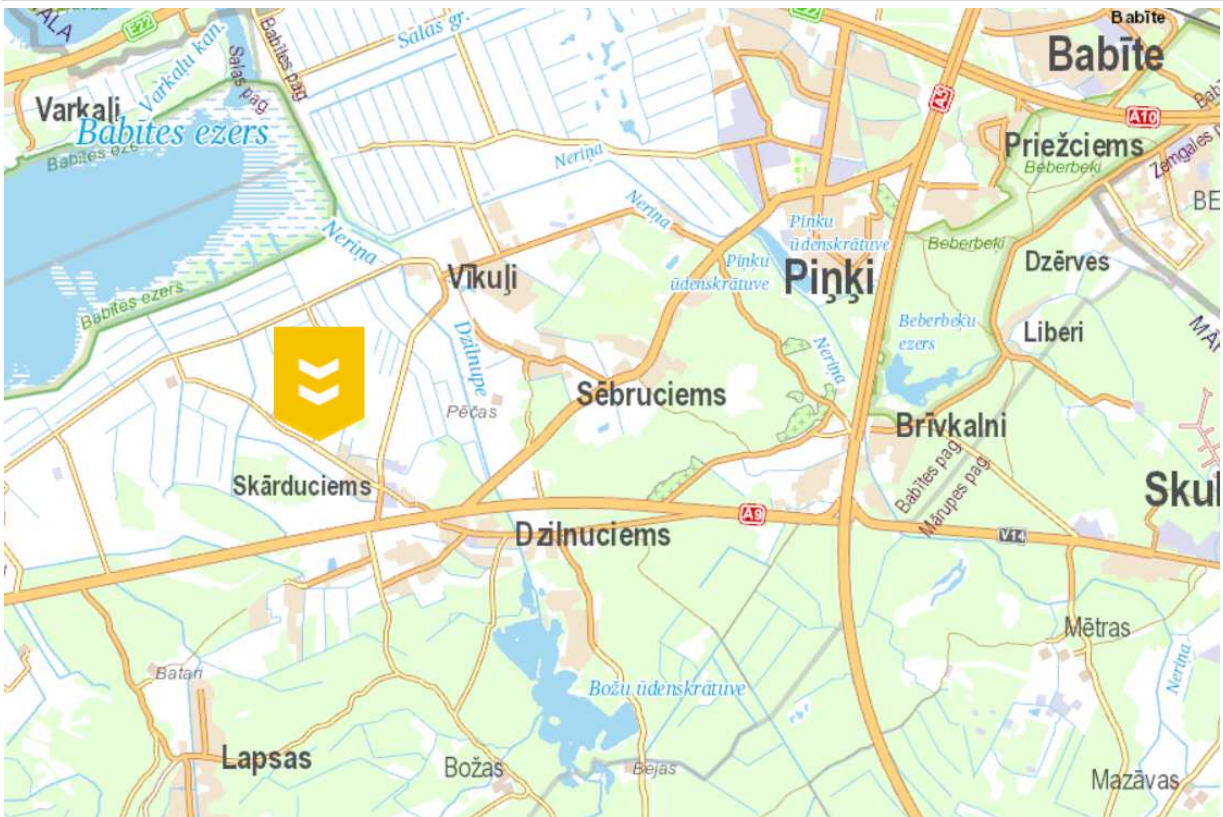
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	7
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	7
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	7
8. Vērtību definīcija	9
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	9
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	10
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	10
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	11
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	12
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas	15
15. Neatkarības apliecinājums	15
16. Slēdziens	15

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Skats uz zemesgabalu no piebraucamā ceļa



Skats uz zemesgabalu no piebraucamā ceļa



Piebraucamais ceļš

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Savrupmāju apbūvei paredzēts zemesgabals
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.
Īpašuma adrese	"Jaunlūtas 2", Babītes pagasts, Mārupes novads
Kadastra numurs	8048 007 0091

Īpašuma sastāvs	Kopējā platība, m ²
Zemesgabals (kadastra apz. 8048 007 0091)	1136

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2022. gada 10. augusts
Atskaites sagatavošanas datums	2022. gada 18. augusts

Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000571578. Īpašnieks: Babītes novada pašvaldības, reģistrācijas kods 90000028870.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti Zemesgrāmatas nodalījumā un LR VZD datos	Vērtību būtiski neietekmējoši: <ul style="list-style-type: none"> Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (572 m²) Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. (383 m²) Vērtību ietekmējoši: nav Citi apgrūtinājumi nav reģistrēti.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemesgabals jaunas savrupmāju apbūves izveidei
Esošais izmantošanas veids	Zemesgabals jaunas savrupmāju apbūves izveidei
Tirgus vērtība	25 000 EUR
Īpašie pieņēmumi	-
Pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr. 8048 007 0091, kas adresi "**Jaunlūtas 2**", **Babītes pagasts, Mārupes novads**, ir reģistrēts Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000571578.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- zemes gabals 1136 m² kopplatībā (kadastra apzīmējums 8048 007 0091)

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Mārupes novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību pārdevuma cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām informatīviem nolūkiem. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, finanšu lēmumu pieņemšanai bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas izdrukā no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
- Babītes un Salas pagasta (bij, Babītes novada) teritorijas plānojums 2020.-. gadam – grafiskā daļa un paskaidrojuma raksts;
- Informācija no Būvniecības informācijas sistēmas (www.bis.gov.lv).

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamais īpašums atrodas Mārupes novada, Babītes pagastā, apdzīvotā vietā Skārduciems. Skārdu ciems ir neliels ciemats atrodas starp auto ceļu A9 un Babītes ezera krastu aptuveni 20km attālumā no Rīgas pilsētas centra.

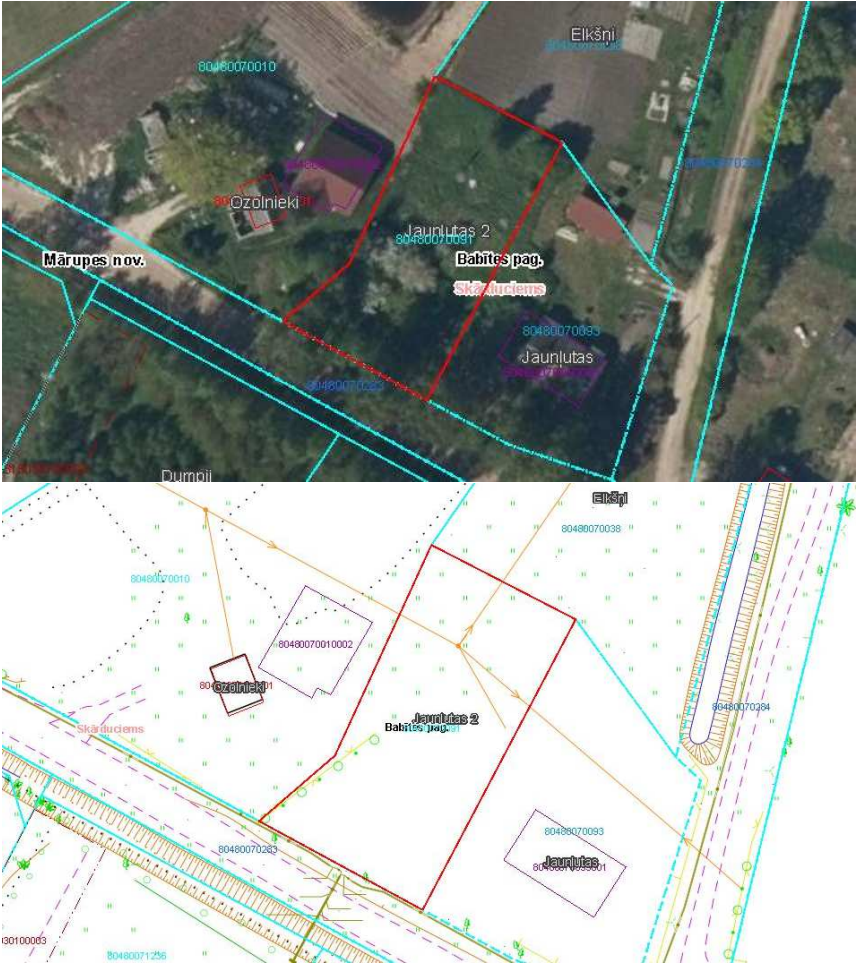
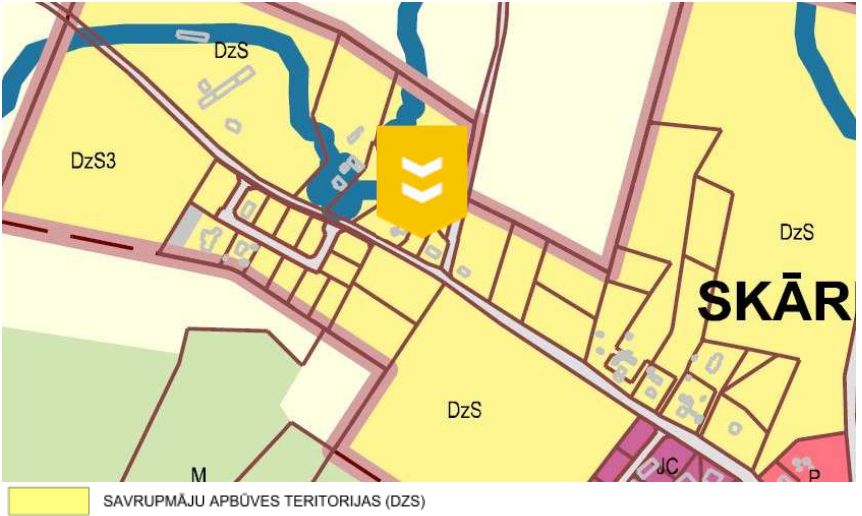
Apkārto apbūvi apskatāmā vērtēšanas Objektā tuvumā veido dažādos laikos celtu viengimeņu dzīvojamo māju apbūve, šosejas tuvumā redzama arī komerciāla rakstura apbūve. Piebraukšana līdz objektam veicama pa grants seguma ceļu, kas apsekošanas dienā ir labā tehniskā stāvoklī.

Visi infrastruktūru nodrošinošie objekti – bērnu dārzs, skola, poliklīnika, veikali un citi pakalpojumu sniedzēji uzņēmumi atrodas Babītes pagasta centrālajā daļā – Piņķos, un tuvākajos Rīgas pilsētas mikrorajonos.

Līdz Rīgas pilsētas centram ir aptuveni 20 km jeb 30 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu. Piebraukšana pie vērtējamā objekta ar vieglo automašīnu ir ērta.

Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina starppilsētu autobusu maršruta līnijas, kas kursē pa autoceļu A9. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā uzskatāms kā vājš. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas ~ 1km attālumā no vērtējamā Objekta.

7.2. Zemes gabala raksturojums

<p>Zemesgabala platība, m² Avots: www.kadastrs.lv</p>	<p>1136</p> 
<p>Zemesgabala atļautā izmantošana Avots: www.babite.lv</p>	 <p>SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (DzS)</p>
<p>Piebraukšana</p>	<p>Piebraukšana pie vērtējamā objekta ir paredzēta pa pašvaldībai piederošu grants seguma ceļu.</p>
<p>Forma, izvietojums</p>	<p>Neregulāras taisnstūrim tuvas formas zemes gabals. Viena mala robežojas ar piebraucamo ceļu, pārējās malas robežojas ar kaimiņu īpašumiem.</p>
<p>Reljefs</p>	<p>Līdzens</p>
<p>Labiekārtojums</p>	<p>Zemesgabals ir bez īpaša labiekārtojuma, ar savvaļas apaugumu</p>

Inženiertehniskie tīkli

Pie zemesgabala robežas atrodas elektroapgādes tīkli, pieslēgums nav izveidots. Citu komunikāciju tuvumā nav.

8. Vērtību definīcija

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Apskatāmajā Babītes pagasta daļā (Skārduciemā) darījumi ar neapbūvētiem savrupmāju apbūvei paredzētiem zemesgabaliem notiek samērā reti – pēdējo divu gadu laikā ir reģistrēti 2 darījumi ar vidējas platības (līdz 2000 m²) zemesgabaliem, par cenām 16 un 19 eiro/m². Cenas ziņā līdzīgi, nedaudz dārgāki zemesgabali pārdoti blakus esošajā Dzīlnuciemā, kur vidējās darījumu cenas bija 20-30 eiro/m². Šajā novada daļā aktivitāte bijusi ievērojami augstāka, jo darījumi reģistrēti kādos no vairākiem jaunizveidotajiem privātmāju kvartāliem un ciematiem, kuros zemesgabali tiek piedāvāti ar sakārtotu ceļu infrastruktūru un vismaz minimālu komunikāciju tīklu nodrošinājumu.

Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 5 – 15% augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

Vērtējamajam objektam var tikt prognozēta salīdzinoši augsta likviditāte.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas Objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

Ierobežotas ekspozīcijas (aptuveni 6 mēneši) apstākļos piedāvājuma cenas samazinājums varētu būt aptuveni 20% no tirgus vērtības.

Kopš Covid-19, uzliesmojuma ir pagājuši vairāk kā 2 gadi un šāds laika sprādis jau ļauj izvērtēt tā ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu. Izvērtējot notikušos nekustamā īpašuma darījumus un piedāvājumus, var secināt, ka faktiski nekāda veida krīzes radīta negatīva ietekme nav novērota. Gluži pretēji – gan dzīvojamā segmentā,

gan komercobjektu segmentā novērojams pārdošanas cenu pieaugums. Dzīvojamā rakstura objektu cenu pieauguma tendences būtiski stimulē izdevīgas kredītēšanas iespējas par zemām likmēm, kā arī Altum programma.

2022. gada marta sākumā Covid-19 radīto nenoteiktību ārējā vidē pilnībā aizēnojuši Krievijas uzsāktā kara darbība Ukrainā. Pagaidām ir pagājis salīdzinoši ļoti īss laika periods, lai fiksētu, kāda veida cenu vai darījumu skaita izmaiņas. Vērtētāji atzīmē, ka esošo apstākļu kopums - energoresursu sadārdzinājums un ekonomiskās sankcijas var būtiski ietekmēt turpmāko nekustamo īpašumu tirgus attīstību, tomēr sagaidāmās izmaiņas šobrīd nav iespējams prognozēt. Atbilstoši esošajai situācijai, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā var samazināties. Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: Neapbūvēts zemesgabals jaunas savrupmāju apbūves izveidei.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- Racionāla zemesgabala konfigurācija (forma, platība, novietojums kvartālā);
- Zemesgabalam ir nodrošināta piebraukšana;
- Iespējams pieslēgties gar zemesgabala robežu esošajiem elektroapgādes tīkliem.

Negatīvie:

- Tuvākajā apkārtnē nav sociālās infrastruktūras objektu un ir vājš nodrošinājums ar sabiedrisko transportu;
- Vājš nodrošinājums ar centralizētām inženierkomunikācijām;
- Piebraukšana pa grants seguma ceļu.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums ir brīvs no ģērbu līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;

Vērtētāji vērš uzmanību, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas nosaka, ka ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtotība, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēle (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādējādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja

vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences Rīgas nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka ģimenes mājas Pierīgā iegādājas nevis ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādejādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādejādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtību visprecīzāk ir iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju. Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo ar vērtējamo objektu salīdzināmi īpašumi pārsvarā netiek izmantoti kā ienākumus ģenerējoši aktīvi.

Izmaksu pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo vērtējamā objekta sastāvā neietilpst ar izmaksām pamatojamu komponenti.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojusi informāciju par līdzvērtīgu zemesgabalu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Babītes pagastā, un tuvākajā apkārtnē. Par salīdzināmiem objektiem

vērtētāji ir izvēlējušies trīs pēdējā gada laikā pārdotus un vienu vērtēšanas brīdī piedāvātu neapbūvētu zemesgabalu. Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši zemesgabala lietderīgas platības viena kvadrātmetra cena (1136 m²), kas iegūta no kopējās platības atskaitot apgrūtinātās zemesgabala daļas (teritorijas ielu sarkanajās līnijās, zem ceļiem/ ielām un ūdeņiem), ja tādas ir. Līdzīga pieeja tika lietota nosakot salīdzināmo nekustamo īpašumu koriģētās platības nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Mežrožu iela 5A, Skārduciems, Babītes pag., Mārupes nov.	
Pārdošanas laiks	2021. novembris	
Pārdošanas cena, EUR	34 400	
Zemes gabala kopējā platība, m ²	1 789	
Aprēķinos izmantotā platība, m ²	1 664	
Zem ceļiem zem ūdeņiem, m ²	125	
Atļautais izmantošanas veids	DzS	
Īpašuma atrašanās vieta	līdzvērtīga	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas zemesgabals, bez īpaša labiekārtojuma, kas atrodas grants seguma ielas malā.	
Inženierkomunikācijas	Pieslēgums energoapgādes tīkliem.	
Objekts Nr.2	Sniegu iela 14, Dzilnuciems, Babītes pag., Mārupes nov.	
Pārdošanas laiks	2021. novembris	
Pārdošanas cena, EUR	30 000	
Zemes gabala kopējā platība, m ²	1 256	
Aprēķinos izmantotā platība, m ²	1 256	
Zem ceļiem, sarkanajās līnijās/zem ūdeņiem, m ²	0	
Atļautais izmantošanas veids	DzS	
Īpašuma atrašanās vieta	līdzvērtīga	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas zemesgabals, bez īpaša labiekārtojuma, kas atrodas grants seguma ielas malā.	
Inženierkomunikācijas	Pieslēgums energoapgādes tīkliem.	
Objekts Nr.3	Krūklju iela 9, Vīkuļi, Babītes pag., Mārupes nov.	
Pārdošanas laiks	2022. janvāris	
Pārdošanas cena, EUR	30 000	
Zemes gabala kopējā platība, m ²	1 200	
Aprēķinos izmantotā platība, m ²	1 200	
Zem ceļiem, sarkanajās līnijās/zem ūdeņiem, m ²	0	
Īpašuma atrašanās vieta	Labāka	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas zemesgabals, bez īpaša labiekārtojuma, kas atrodas asfalta seguma ielas malā.	
Inženierkomunikācijas	Pieslēgums energoapgādes tīkliem.	

Objekts Nr.4	Lejasdumpji, Skarduciems, Babītes pag., Mārupes nov.	
Piedāvājuma laiks	2022. augusts	
Pārdošanas cena, EUR	35 000	
Zemes gabala kopējā platība, m ²	1 564	
Aprēķinos izmantotā platība, m ²	1 490	
Zem ceļiem, sarkanajās līnijās/zem ūdeņiem, m ²	74	
Atļautais izmantošanas veids	DzS	
Īpašuma atrašanās vieta	Līdzvērtīgi	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas zemesgabals, bez īpaša labiekārtojuma, kas atrodas grants seguma ielas malā.	
Inženierkomunikācijas	Pieslēgums energoapgādes tīkliem.	

Aprēķins ar tirgus pieeju:

	Mežrožu iela 5A, Skarduciems, Babītes pag., Mārupes nov.	Sniegu iela 14, Dzīlnuciems, Babītes pag., Mārupes nov.	Krūklju iela 9, Vīkuļi, Babītes pag., Mārupes nov.	Lejasdumpji, Skarduciems, Babītes pag., Mārupes nov.	Vērtējamais objekts
Pārdošanas laiks	2021. novembris	2021. novembris	2022. janvāris	2022. augusts	
Pārdošanas cena, EUR	34 400	30 000	30 000	35 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	-5%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	3%	3%	2%	0%	
Kopējā korekcija, %	3%	3%	2%	-5%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	35 432	30 900	30 600	33 250	

	1 789	1 256	1 200	1 564	1 136
Zemes gabala kopējā platība, m ²					
Zemes gabala lietderīgā (aprēķinā izmantotā) platība, m ²	1 664	1 256	1 200	1 490	1 136
Zemes gabala lietderīgās/aprēķinos izmantotās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	21,3	24,6	25,5	22,3	

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums novadā, novada daļā rajonā		-3%	-5%		
Ainaviskums, apkārtējās apbūves raksturs un kvalitāte		-3%	-5%		
Piebraucamo ceļu seguma veids, kvalitāte, un juridiskais nodrošinājums			-5%		
Zemes gabala platības faktors	5%	1%	1%	4%	
Zemes gabala izmantošanas iespējas					
Nodrošinājums ar inženiertehn. komunikācijām	-3%	-3%	-3%	-3%	
Zemes gabala labiekārtojums					
Zemes gabala konfigurācija					
Zemes gabala apgrūtinājumi					
Citi (īpaši labi vai slikti) faktori					
Kopējā korekcija, %	2%	-8%	-17%	1%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	21,7	22,6	21,2	22,5	22,0
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība esošā stāvoklī apskates dienā:					€ 25 000

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Analizējot vērtējamā objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas, vērtētāji secina, ka nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai un pārdošanai.

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LATIO". SIA "LATIO" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2022. gada 10. augustā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LATIO" pārstāvis Artūrs Cimdars. SIA "LATIO" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2022. gada 10. augustā, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 25 000 (divdesmit pieci tūkstoši eiro)**.

Ingars Kārklīš
SIA "Latio" sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Artūrs Cimdars
SIA "LATIO" vērtēšanas speciālists

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai nomas/īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās par šādu darbību veikšanu.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu vai kādu tā daļu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots nolūkiem, kas atšķiras no vērtējuma uzdevumā formulētā, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas, kas nepieciešama katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000571578

Kadastra numurs: 80480070091

"Jaunlūtas 2", Babītes pag., Mārupes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480070091). Žurn. Nr. 300004437828, lēmums 06.10.2017., tiesnese Ināra Kuzņecova		1136 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Babītes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000028870. 1.2. Pamats: Babītes novada pašvaldības 2017.gada 21.septembra uzziņa par nekustamo īpašumu „Jaunlūtas 2”, Babītes pagasts, Babītes novads. Žurn. Nr. 300004437828, lēmums 06.10.2017., tiesnese Ināra Kuzņecova		1
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos.		0.0572 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.		0.0383 ha
1.3. Pamats: apgrūtinājumu plāns zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80480070091. Žurn. Nr. 300004437828, lēmums 06.10.2017., tiesnese Ināra Kuzņecova		

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Māriete Lipša. Pieprasījums izdarīts 16.08.2022. 17:39:49.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80480070091	-	4008	100000571578	Babītes pagasts, Mārupes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4008
Kopplatība:	0.1136
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4008 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3499 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	4008 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3499 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; 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
80480070091	1/1	4008	"Jaunlūtas 2", Babītes pag., Mārupes nov., LV-2107

Kadastrālā vērtība (EUR):	4008
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1136
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30
Starpgabals:	Ir
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4008 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3499 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1136
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1136

t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0588
t.sk. Pļavu platība:	0.0548
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:	0.0000
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
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1136	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	27.08.2015	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0572	ha
2	27.08.2015	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0383	ha

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	80480070091	Daugavas iela 29, Mārupe, Mārupes nov., LV-2167

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *129*

Ingars Kārklīns

vārds, uzvārds

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA «Latio»

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

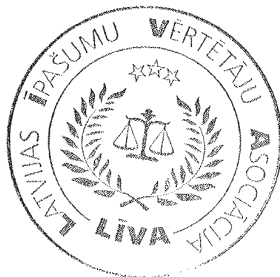
Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".