

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
GRAUDU IELA 38, BALOŽI, ĶEKAVAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



PASŪTĪTĀJS:

ĶEKAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA

IZPILDĪTĀJS:

SIA "VESTABALT", KOMPETENCES SERTIFIKĀTS NR. 24

**PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
GRAUDU IELĀ 38, BALOŽI
TIRGUS VĒRTĪBAS NOVĒRTĒJUMU**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši augstāk minētā īpašuma novērtēšanu. Mūsu darba mērķis bija noteikt konkrētā īpašuma visiespējamāko tirgus vērtību pie esošā stāvokļa uz vērtēšanas datumu – 2024.gada 28.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 Graudu iela 38, Baloži, Ķekavas nov., kadastra numurs 80070020030, (turpmāk – objekta), tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2024.gada 28.jūliju ir:

EUR 31 800,- (trīsdesmit viens tūkstotis astoņi simti 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.” (Latvijas standarts LVS401:2013 LV).

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

Šis novērtēšanas ziņojums novērtējuma atskaides 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 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 _____ paraksts _____ J. Valainis

SATURA RĀDĪTĀJS

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA:

1.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS.....	4.LPP.
1.2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS.....	4.LPP.
1.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS.....	4.LPP.
1.4. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS.....	4.LPP.
1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ADRESE UN KADASTRA IDENTIFIKATORI.....	4.LPP.
1.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIEDERĪBA.....	4.LPP.
1.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI.....	4.LPP.
1.8. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	4.LPP.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS:

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTNE.....	5. LPP.
2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA SASTĀVA RAKSTUROJUMS.....	6. LPP.

3. OBJEKTA VĒRTĒJUMS:

3.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA.....	7. LPP.
3.2. VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS UN NOSACĪJUMI.....	8. LPP.
3.3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS	8. LPP.
3.4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA LABĀKĀ IZMANTOŠANA.....	9. LPP.
3.5. VĒRTĒŠANAS RISKĀ FAKTORI.....	9. LPP.
3.6. VĒRTĒŠANAS PIEEJU UN METOŽU IZVĒLE.....	10. LPP.
3.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	11. LPP.
3.8. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU.....	14. LPP.

KOMPETENCES SERTIFIKĀTS Nr.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI VĒRTĒTĀJU PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTI

PIELIKUMI (PASŪTĪTĀJA IESNIEGTIE MATERIĀLI):

- ZEMESGRĀMATAS NODALĪJUMA IZDRUKA;
- ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNA MATERIĀLU KOPIJAS;

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Nekustamais īpašums Graudu iela 38, Baloži, Ķekavas nov., kadastra numurs 80070020030, kura sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 583m², turpmāk tekstā vērtējamais objekts.

1.2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS

Ķekavas novada pašvaldība

1.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

Vērtējamā objekta apskate dabā 2024.gada 28.jūliju.

Tirgus vērtība objektam noteiktas uz 2024.gada 28.jūliju.

1.4. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS

Novērtēšanas mērķis ir noteikt tirgus vērtību nekustamajam īpašumam ar kadastra numuru 80070020030 - atsavināšanai.

1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ADRESE UN KADASTRA IDENTIFIKATORI

Adrese: Graudu iela 38, Baloži, Ķekavas novads, LV-1221

Īpašuma kadastra numurs – 80070020030;

Zemes vienības kadastra apzīmējums – 80070020020;

1.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIEDERĪBA

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Rīgas rajona tiesas Baložu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000533024 uz Ķekavas novada pašvaldības vārda.

1.6. PIEBRAUCAUMĀ CEĻA ĪPAŠUMTIESĪBAS

Pieklūšana līdz Vērtējamam objektam tiek nodrošināta pa koplietošanas ceļu Ezera iela.

1.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI

Iesniegtajā Zemes apgrūtinājumu plānā ir uzrādīti apgrūtinājumi atzīmes veidā

- aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu - 0.0015 ha;

- aizsargjoslas teritorija gar ielu – būvlaide - 0.0166 ha

- aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem - 0.0026ha

Jebkādi citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi un pieņemts, ka tādi neeksistē.

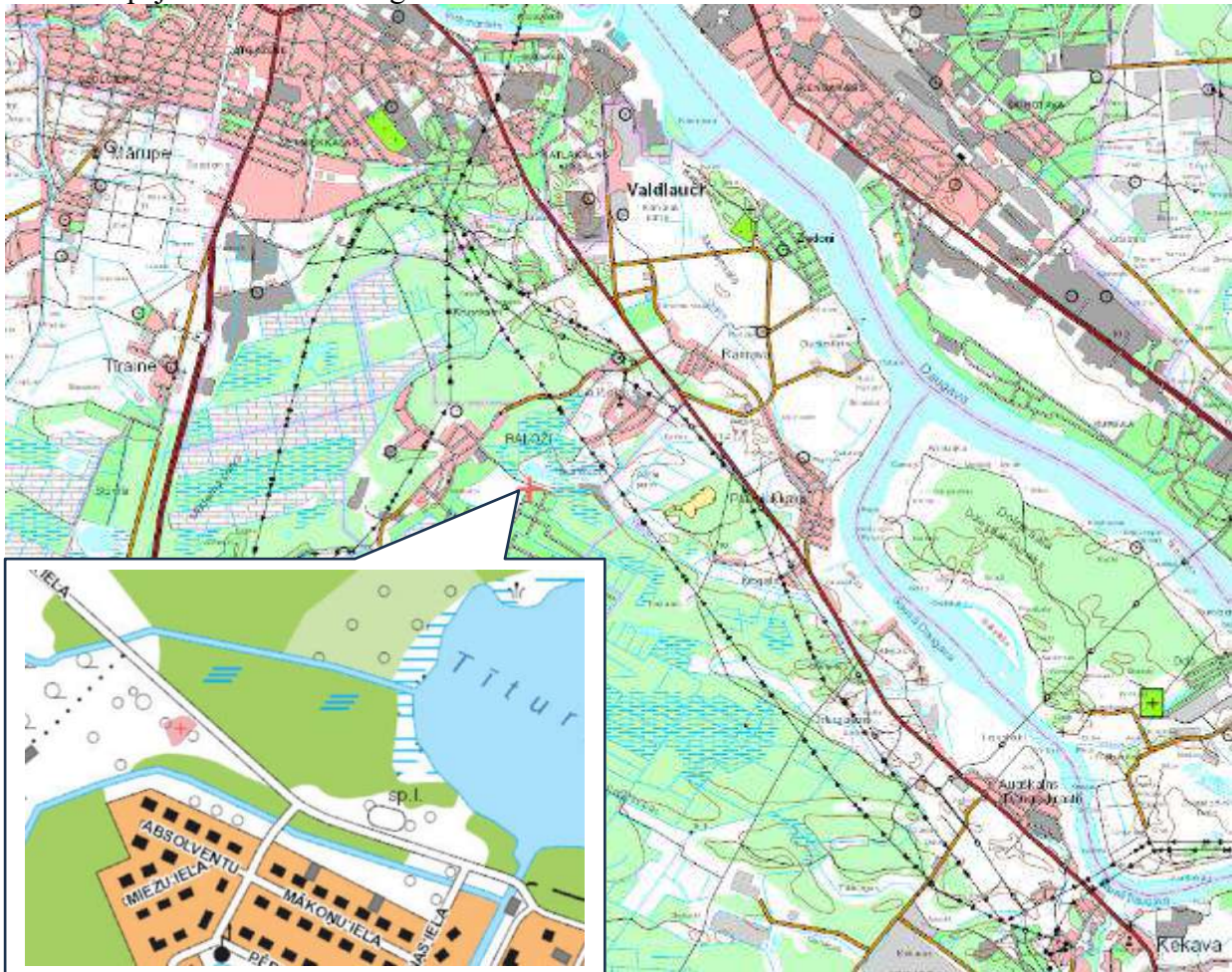
1.8. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids uz apsekošanas dienu – apbūves zemes īpašums

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIENTNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIENTNE

Vērtējamais objekts atrodas Ķekavas novadā, Baložos, ~ 600m attālumā dienvidu virzienā no Rīgas un Ezera ielu krustojuma netālu no Titurgas ezera pie Ezera un neizbūvētās Graudu ielas, skat. izkopējumu no kartes fragmenta.



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

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

- Līdz Rīgai – aptuveni 9 km;
- Līdz Ķekavai – aptuveni 8 km;
- Līdz Rīgas pilsētas centram – aptuveni 16 km.

Objekta tuvākajā apkārtnē atrodas pēdējos 20 gados celtas individuālās dzīvojamās mājas. Sociālās infrastruktūras objekti izglītības un medicīnas iestādes, kā arī pārtikas veikali un saimniecības preču veikali ir pieejami Baložu centrā vai Krustkalnos. Sabiedriskās infrastruktūras pieejamība Vērtējamā objekta tuvumā tiek vērtēta kā laba.

Sabiedriskais transports – autobusu maršrutu līnijas, kas nodrošina satiksmi virzienā uz Rīgu, Ķekavu un Bausku. Līdz tuvākajai autobusa pieturvietai ir ~1km Rīgas ielā. Sabiedriskā transporta nodrošinājums tiek vērtēts kā apmierinošs. Ar vieglo automašīnu līdz Rīgas pilsētas centram (Brīvības piemineklim) ir aptuveni 20 minūšu brauciens, līdz Ķekavai ir aptuveni 10 minūšu brauciens.

Piebraukšana pie vērtējamā objekta ir iespējama pa Ezera ielu ar asfaltbetona segumu vizuāli labā tehniskā stāvoklī. Vieglo autotransportu iespējams novietot tieši pie objekta.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA SASTĀVA RAKSTUROJUMS

Vērtējamo objektu veido nekustamais īpašums Graudu iela 38, Baloži, Ķekavas nov., kadastra numurs 80070020030, kura sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80070020020 un kopējo platību 583m².

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80070020020:

Saskaņā ar iesniegtajiem dokumentiem, kā arī kadastra informācijas sistēmas datiem, Vērtējamā objekta zemes kopējā platība ir 583m². Zemes vienības reljefs ir ar kritumu dienvidu-rietumu malas novadgrāvja virzienā. Paaugstināta mitruma līmeņa pazīmes nav novērojamas. Zemes vienības konfigurācija ir neregulāras formas daudzstūris. (skat. pievienoto izkopējumu no kadastra kartes fragmenta - avots: <https://www.kadastrs.lv/>).



Zemes vienības ziemeļu ziemeļu-austrumu mala piekļaujas Ezera un neizbūvētai Graudu ielai veidojot ielas fronti 38m joslā. Gar iela fronti izvietojas būvlaide nepilnu 4m joslā, šis aizsargjoslas platībā iekļaujas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu -15m² un gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem -26m². Teritorijas dienvidu mala robežojas ar meliorācijas novadgrāvi. Dienvidu austrumu un ziemeļu rietumu mala robežojas ar blakus esošām savrupmājas apbūves zemju teritoriju. Zemes vienībā nav izbūvētas komunikācijas, bet to ievadi atrodas Ezera ielas teritorijā. Zemes vienības teritorija pa perimetru nav norobežota. Zemi klāj krūmāji un nekultivēts zālājs.

OBJEKTA FOTOATTĒLI



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 nodaļuma izdruka);
- vērtējamā objekta sastāvu (zemes robežu plāna materiālu kopijas, ēku kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas);
- vērtējamā objekta tehnisko stāvokli (apsekošanas brīdī iegūtā mutiskā un vizuālā informācija).

Veicot šo novērtējumu, tika izmantota „*Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas atvērtie dati 2022, 2023, 2024. 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 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 Valsts Zemes dienesta 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 metodes, kas atspoguļo īpašuma raksturu un visticamākos apstākļus, kādos konkrētais īpašums varētu tikt pārdots atklātā tirgū. Tirgus vērtība ir jāsaprot kā īpašuma vērtība, kas aprēķināta, ņemot vērā ar pirkšanu vai pārdošanu saistītos izdevumus un jebkādus nodokļus, kam varētu būt sakars ar šo darījumu.

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 aizliedzt;
- 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, ka:
 - 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 Valsts Zemes dienesta NĪTIS darījumu datus Ķekavas novadā laika posmā no 2022.gada janvāra līdz vērtēšanas datumam vērtētāji secina, ka tirgus aktivitāte ir bijusi mērena un nav konstatējamas būtiskas cenu līmeņa izmaiņas. Apskatāmajā laika periodā Ķekavas pagasta teritorijā ir konstatējams salīdzinoši liels, un tirgus analīzei pietiekams zemju darījumu skaits (vairāk par 650 darījumiem). Analīzē izmantoti Valsts Zemes dienesta uzkrātie darījumu dati (NĪTIS atvērtie dati <https://data.gov.lv/dati/lv/dataset/nekustama-ipasuma-tirgus-datu-bazes-atvertie-dati>), izmantojot Zemesgrāmatā oficiāli reģistrētos pirkuma darījumus.

Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatas statistikas datiem darījumu skaits Pierīgā 2023.gadā salīdzinot ar iepriekšējo periodu rādītājiem pēc 2021.gada ir samazinājies par -14%, (2021.gadā reģistrēti - 10122 darījumi, savukārt 2022.gadā – 8646 darījumi un 2023.gadā – 7467 darījumi). Ķekavas pagasta zemesgrāmatās reģistrēto darījumu skaits 2023.gadā (481 darījumu) salīdzinot ar iepriekšējo 2022. gadu (619 darījumu) rādītājiem ir samazinājies par -22.29% (avots: *Zemesgrāmatas statistikas dati* <https://www.zemesgramata.lv/>). Tirgus dati uzskatāmi atspoguļo vidējās cenu svārstības apskatāmajā teritorijā un laika periodā, un var apgalvot, ka kopumā kopš 2021.gada tirgus vērtības būtiski nav mainījušās, bet ir vērojama neliela pieauguma tendence – 5% robežās gadā. Iespējams, ka Ukrainas kara sekas nākotnē var izraisīt vēl būtiskākas darījumu skaita un tā rezultātā arī cenu līmeņu izmaiņas, bet pagaidām tās nav viennozīmīgi konstatējamas. Veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi Baložos un tās apkārtnē par salīdzināšanai izmantojamu Apbūves zemju pārdošanas gadījumiem (atlasīti 36 darījumi no iepriekš analizētajiem), vērtētāji ir nonākuši pie slēdziena, ka vidējās vienas platības apbūves zemes darījumu summas svārstās

samērā plašās robežās - no 4,95 līdz 62,50 EUR/m², rēķinot par zemes kopējo platību. Savukārt dominējošā cenu amplitūda vērtējamā objekta tuvākā rajonā atbilstošas kvalitātes apbūves, ar vērtējamam objektam līdzīgiem raksturlielumiem, pie zemes kopējās platības no 500m² līdz 700 m², ir raksturojama ar intervālu 22 EUR/m² līdz 62EUR/ 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 vietnē ĢEO Latvija publicēto spēkā esošajā Ķekavas novada teritorijas plānojumā paredzēto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu – Savrupmāju apbūves teritorija (DzS3).

https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_28311#nozoom

Nemot 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 dzīvojamās apbūves zemes vienība.

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 20 % 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 25% un vairāk).

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

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 vērtējamam iegūt ticamu un objektīvu slēdzienu par vērtējamā objekta vērtību.

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 vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās 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:

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

Konkrētajā gadījumā pielietota - Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja objekta vērtības noteikšanai, ievērojot principu, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu, 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.

3.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu metodi.

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatā ir vairākas tehnikas vērtības noteikšanai. Pieejā tiek izmantoti un analizēti īpašuma salīdzināmie rādītāji (līdzīga rakstura piedāvājamo un pārdoto objektu 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, ēku 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, apkopojot līdzīgus salīdzināmus darījumus, kas notikuši laika posmā no 2022.gada. Aprēķinā izmantota kadastra informācijas sistēmā uzrādītā zemes kopējā platība 583m². Analīzē ir izmantoti salīdzināmi seši tirgū pārdoti objekti. Salīdzināmo objektu raksturojums īsumā ir apkopots sekojošā tabulā Nr.1.

Tabula 1

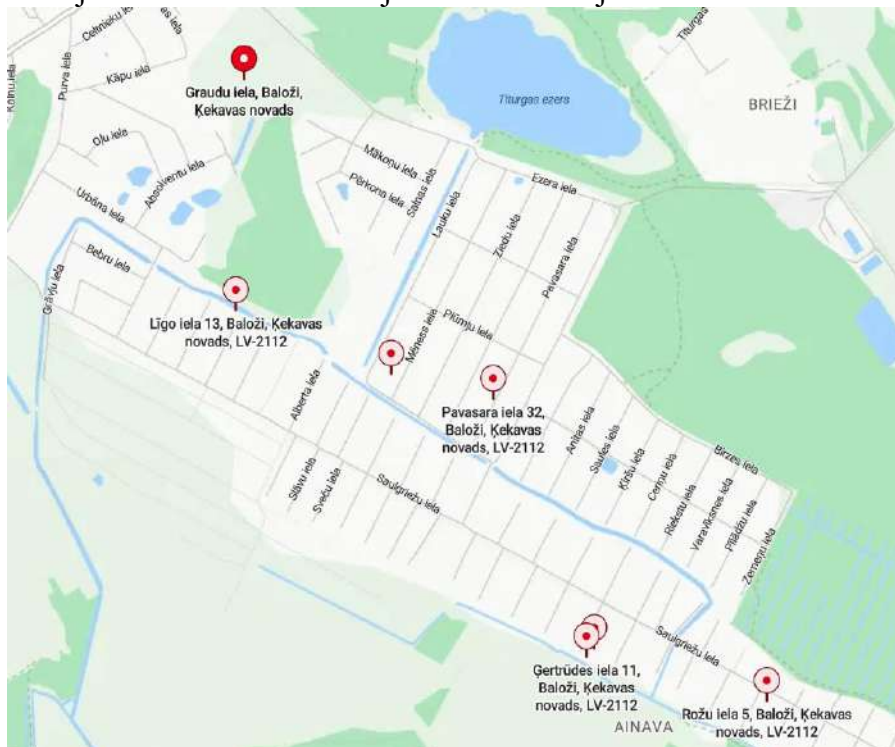
Salīdzināmais darījums 1		Novietne	TP izmantošana
Adrese	Pavasara iela 32, Baloži		
Pilsētas rajons	starp Kūdras un Saulgriežu ielām		
Kadastra ID	80070033766		
Darījuma datums	2022-10-10		
Darījuma summa, EUR	33380		
Zemes platība, m ²	599		
Zemes 1m ² cena, EUR	55.73		
Teritorijas atļautā izmantošana	DzS3		
Salīdzināmais darījums 2		Novietne	TP izmantošana
Adrese	Gertrūdes iela 9, Baloži		
Pilsētas rajons	starp Birzes un Rudens ielām		
Kadastra ID	80070032945		
Darījuma datums	2022-12-01		
Darījuma summa, EUR	20380		
Zemes platība, m ²	634		
Zemes 1m ² cena, EUR	32.15		
Teritorijas atļautā izmantošana	DzS3		
Salīdzināmais darījums 3		Novietne	TP izmantošana
Adrese	Līgo iela 13, Baloži		
Pilsētas rajons	pie Saulgriežu ielas		
Kadastra ID	80070032520		
Darījuma datums	2023-01-05		
Darījuma summa, EUR	25000		
Zemes platība, m ²	693		
Zemes 1m ² cena, EUR	36.08		
Teritorijas atļautā izmantošana	DzS3		

Salīdzināmais darījums 4		Novietne	TP izmantošana
Adrese	Rožu iela 5, Baloži		
Pilsētas rajons	starp Niedru un Saulgriežu ielām		
Kadastra ID	80070033449		
Darījuma datums	2023-08-05		
Darījuma summa, EUR	18280		
Zemes platība, m2	601		
Zemes 1m2 cena, EUR	30.42		
Teritorijas atļautā izmantošana		DzS3	

Salīdzināmais darījums 5		Novietne	TP izmantošana
Adrese	Mēness iela 40, Baloži		
Pilsētas rajons	pie Saulgriežu ielas		
Kadastra ID	80070033704		
Darījuma datums	2023-08-09		
Darījuma summa, EUR	36000		
Zemes platība, m2	576		
Zemes 1m2 cena, EUR	62.50		
Teritorijas atļautā izmantošana		DzS3	

Salīdzināmais darījums 6		Novietne	TP izmantošana
Adrese	Gertrūdes iela 11, Baloži		
Pilsētas rajons	pie Ķeguma prospekta		
Kadastra ID	80070032943		
Darījuma datums	2023-11-17		
Darījuma summa, EUR	15000		
Zemes platība, m2	657		
Zemes 1m2 cena, EUR	22.83		
Teritorijas atļautā izmantošana	DzS3		

Vērtējamā un salīdzināmo objektu novietne rajonā



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

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

Tabula 2

Salīdzināšanas elementi/korekcijas	VO	Salīdzināmo darījumu objekti					
		1	2	3	4	5	6
Novietne	Graudu iela 38, Baloži	Pavasara iela 32, Baloži	Ģertrūdes iela 9, Baloži	Līgo iela 13, Baloži	Rožu iela 5, Baloži	Mēness iela 40, Baloži	Ģertrūdes iela 11, Baloži
Kadastra ID	80070020013	80070033766	80070032945	80070032520	80070033449	80070033704	
Pārdošanas cena (EUR)	-	33380	20380	25000	18280	36000	15000
Zemes gabala kopējā platība, m ²	583	599	634	693	601	576	657
Pārdošanas cena, zemes 1m ² (EUR, <u>rēķinot no zemes kopējās platības</u>)	-	55.73	32.15	36.08	30.42	62.50	22.83
Darījuma datums	2024.07.28.	2022.02.07.	2022.04.11.	2022.07.12.	2023.08.09.	2023.09.18.	2024.02.07.
Tirgus apstākļu korekcija	1	1.15	1	1	1	1	1
Pārdošanas/piedāvājuma apstākļu raksturojums	-	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Pārdošanas apstākļu korekcija	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Korekcija (EUR)	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tirgus izmaiņu raksturojums salīdzinājumā pret VO	-	Vidējās cenas pieaugums gadā 5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas pieaugums gadā 5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas pieaugums gadā 5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas pieaugums gadā 5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas pieaugums gadā 5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas pieaugums gadā 5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu
Tirgus izmaiņu/laika korekcija	1	1.15	1.10	1.10	1.03	1.03	1.00
Korekcija (EUR)	-	8.36	3.21	3.61	0.91	1.88	0.00
Koriģētā bāzes cena (EUR)	-	64.09	35.36	39.68	31.33	64.38	22.83
Objekta novietne pilsētas rajonā, sociālais prestižs	pie Ezera ielas, ~500m no Rīgas ielas un 150 m no Titurgas ezera, ceļa segums asfaltbetons, ar gājēju ceļu	starp Miglas un Plavu ielām, ~1.5km no Rīgas ielas un 0.8km no Titurgas ezera, ceļa segums asfaltbetons, bez gājēju ceļu	pie Saulgriežu ielas, ~2km no Rīgas ielas un 1.5km no Titurgas ezera, ceļa segums šķembas, bez gājēju ceļu	pie Saulgriežu ielas, ~1km no Rīgas ielas un 0.5km no Titurgas ezera, ceļa segums asfaltbetons, bez gājēju ceļu	pie Saulgriežu ielas, ~2.2km no Rīgas ielas un 2km no Titurgas ezera, ceļa segums šķembas, bez gājēju ceļu	starp Lauku un Ziedu ielām, ~1.3km no Rīgas ielas un 0.5km no Titurgas ezera, ceļa segums asfaltbetons, bez gājēju ceļu	pie Saulgriežu ielas, ~2km no Rīgas ielas un 1.5km no Titurgas ezera, ceļa segums šķembas, bez gājēju ceļu
Novietnes raksturojums salīdzinājumā pret VO	-	Nedaudz sliktāka	Sliktāka	Nedaudz sliktāka	Sliktāka	Nedaudz sliktāka	Sliktāka
Atrašanās vietas korekcija	1	1.05	1.15	1.05	1.15	1.05	1.2
Korekcija (EUR)	-	3.20	5.30	1.98	4.70	3.22	4.57
Zemes platības raksturojums salīdzinājumā pret VO	Zemes vienības kopējā platību 583m ²	Platība nedaudz lielāka, nav būtiskas ietekmes uz vienības cenu	Platība lielāka, zemāka vienības cena	Platība lielāka, zemāka vienības cena	Platība nedaudz lielāka, nav būtiskas ietekmes uz vienības cenu	Platība nedaudz mazāka, nav būtiskas ietekmes uz vienības cenu	Platība lielāka, zemāka vienības cena
Zemes platības korekcija	1	1	1.05	1.05	1	1	1.05
Korekcija (EUR)	-	0.00	1.77	1.98	0.00	0.00	1.14
Zemes vienības stāvokļa raksturojums salīdzinājumā pret VO	Vidējs grunsūdens līmenis, apbūves teritorija	Vidējs grunsūdens līmenis, apbūves teritorija	Vidējs grunsūdens līmenis, apbūves teritorija	Vidējs grunsūdens līmenis, apbūves teritorija	Vidējs grunsūdens līmenis, apbūves teritorija	Vidējs grunsūdens līmenis, apbūves teritorija	Vidējs grunsūdens līmenis, apbūves teritorija
Zemes stāvokļa korekcija	1	1	1	1	1	1	1
Korekcija (EUR)	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Atļautā izmantošana salīdzinājumā pret VO	Savrupmāju apbūve DzS3 - blīva apbūve (600m ²)	Savrupmāju apbūve DzS3 - blīva apbūve (600m ²)	Savrupmāju apbūve DzS3 - blīva apbūve (600m ²)	Savrupmāju apbūve DzS3 - blīva apbūve (600m ²)	Savrupmāju apbūve DzS3 - blīva apbūve (600m ²)	Savrupmāju apbūve DzS3 - blīva apbūve (600m ²)	Savrupmāju apbūve DzS3 - blīva apbūve (600m ²)
Izmantošanas korekcija	1	1	1	1	1	1	1
Korekcija (EUR)	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Piebraucamā ceļa īpašumtiesības	pašvaldības ceļš	pašvaldības ceļš	pašvaldības ceļš	pašvaldības ceļš	pašvaldības ceļš	pašvaldības ceļš	pašvaldības ceļš
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs
Piebraucamā ceļa īpašumtiesību korekcija	1	1	1	1	1	1	1
Korekcija (EUR)	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Komunikāciju pieejamība	elektroapgāde, gāzes apgāde, ūdens un kanalizācijas centrālie tīkli	elektroapgāde, gāzes apgāde, ūdens un kanalizācijas centrālie tīkli	elektroapgāde centrālie tīkli	elektroapgāde, gāzes apgāde, ūdens un kanalizācijas centrālie tīkli	elektroapgāde, ūdens un kanalizācijas centrālie tīkli	elektroapgāde, gāzes apgāde, ūdens un kanalizācijas centrālie tīkli	elektroapgāde centrālie tīkli
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Līdzīgs	Sliktāka	Līdzīgs	Sliktāka	Līdzīgs	Sliktāka
Citu raksturojumu korekcija	1	1	1.1	1	1.1	1	1.1
Korekcija (EUR)	-	0.00	3.54	0.00	3.13	0.00	2.28
Tirā korekcija (pret bāzes cenu)	-	1.05	1.30	1.10	1.25	1.05	1.35
Koriģētā cena (EUR)	-	67.29	45.97	43.65	39.16	67.59	30.82
Kopējā (bruto) korekcija%	-	5%	30%	10%	25%	5%	35%
Kopējo korekciju īpatnsva %	100%	25%	10%	20%	15%	25%	5%
Aprēķina vienības tirgus vērtība (EUR/m ²)	54.46						

Vērtētāji izvēlas visu salīdzināmo objektu rezultātus tālākai analīzei, jo tiem kopējās korekcijas koeficienti realizējušies 35% robežās, kas pēc tirgus datu salīdzināšanas var nodrošināt pietiekamu atbilstību vērtējamam īpašumam. Pamatojoties uz augstāk minēto, Vērtējamā objekta tirgus vērtība, pie zemes kopējās platības 583m² var tikt aprēķināta kā 583 m² * EUR 54.46 = EUR 31750.- (jeb noapaļojot EUR 31800,-).

3.8. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU

Objekts novērtēts balstoties uz iegūto informāciju par nekustamā īpašuma stāvokli apskatīšanas dienā 2024.gada 28.jūliju, 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. Tādejādi 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 Graudu iela 38, Baloži, Ķekavas nov., kadastra numurs 80070020030, tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2024.gada 28.jūliju ir:**

EUR 31 800,- (trīsdesmit viens tūkstotis astoņi simti eiro).

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.

Vērtētājs:

LĪVA sertifikāts Nr. 50 _____ paraksts _____ (Juris Valainis)

KOMPETENCES SERTIFIKĀTS NR.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI