

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
VECKALNI 94, DZĒRUMI, ĶEKAVAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**



PASŪTĪTĀJS:

ĶEKAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA

IZPILDĪTĀJS:

SIA "VESTABALT", KOMPETENCES SERTIFIKĀTS NR. 24

**PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
VECKALNI 94, DZĒRUMI, ĶEKAVAS NOV.
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 Veckalni 94, Dzērumi, Ķekavas nov., kadastra numurs 80700181305, (turpmāk – vērtējamais objekts) tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2024.gada 28.jūliju ir:

EUR 21 000,- (divdesmit viens tūkstotis eiro).

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

Konkrētais viedoklis balstās uz ierobežojošajiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā novērtējuma atskaites 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 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 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.....	5. LPP.

3. OBJEKTA VĒRTĒJUMS:

3.1. VĒRTĒŠANAS PROCESĀ IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA.....	6. 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.....	9. LPP.
3.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	11. LPP.
3.8. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU.....	14. LPP.

KOMPETENCES SERTIFIKĀTS Nr.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

PIELIKUMI (PASŪTĪTĀJA IESNIEGTIE MATERIĀLI):

- ZEMESGRĀMATAS NODALĪJUMA IZDRUKA;
- ZEMES ROBEŽU PLĀNA MATERIĀLA KOPIJAS;

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Nekustamais īpašums Veckalni 94, Dzērumi, Ķekavas nov., kadastra numurs 80700181305, kura sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 690m² un uz tās izvietotā apbūve – neapdzīvota dārza māja un saimniecības ēka, turpmāk tekstā vērtējamais objekts.

1.2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS

Ķekavas novada pašvaldība

1.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

Vērtējamā objekta apskate dabā 2024.gada 28.jūliju.

Tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības objektam noteiktas uz 2024.gada 28.jūliju.

1.4. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS

Novērtēšanas mērķis ir noteikt tirgus vērtību nekustamajam zemes īpašumam ar kadastra numuru 80700181305 - atsavināšanai.

1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ADRESE UN KADASTRA IDENTIFIKATORI

Adrese: Veckalni 94, Dzērumi, Ķekavas novads, LV-2125

Īpašuma kadastra numurs – 80700181305;

Zemes vienības kadastra apzīmējums – 80700181305;

Būvju kadastra apzīmējumi – 80700181305001, 80700181305003;

1.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIEDERĪBA

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Rīgas rajona tiesas Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000550198 uz Ķekavas novada pašvaldības vārda.

1.6.1. PIEBRAUCAUMĀ CEĻA ĪPAŠUMTIESĪBAS

Pieklūšana līdz Vērtējamam objektam tiek nodrošināta pa koplietošanas ceļu no autoceļa V27.

1.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI

Iesniegtajā Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā nav uzrādīti apgrūtinājumi

Uz zemes vienības zemes īpašniekam nepiederošas palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 80700181305002, 80700181305004.

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 – dzīvojamās apbūves zemes īpašums. Uz zemes vienības konstatēta esošā būve – dārza māja ar kadastra apzīmējumiem 80700181305001, kā arī dažādi materiāli bez piederības subjekta un zems nomas līguma, tiek ievērtēti kā zemes vērtību nepaaugstinošs faktors.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIENTNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIENTNE

Vērtējamais objekts atrodas Ķekavas novadā, Dzērumu ciema teritorijā, Veckalnos ~ 650m attālumā rietumu virzienā no valsts vietējā autoceļa V27 “Misas tilts - Dzērumi”, skat. izkopējumu no kartes fragmenta.



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

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

- Līdz Ķekavai – aptuveni 20 km;
- Līdz Iecavai – aptuveni 30 km;
- Līdz Rīgas pilsētas centram – aptuveni 36 km.

Objekta tuvākajā apkārtnē atrodas mežsaimniecības zemes un 20gs. otrajā pusē un pēdējos 20 gados celtas mazdārziņu apbūves dārza un dzīvojamās mājas. Sociālās infrastruktūras objekti - pārtikas veikals un saimniecības preču veikals ir pieejami Mellupu ciema centrā ~1,5km attālumā. Sabiedriskās infrastruktūras pieejamība Vērtējamā objekta tuvumā tiek vērtēta kā vidēja.

Sabiedriskais transports – autobusu maršruta līnija, kas nodrošina satiksmi virzienā uz Rīgu, Ķekavu un Iecavu. Līdz tuvākajai autobusa pieturvietai uz autoceļa V27 “Misas tilts - Dzērumi” ir ~2km. Sabiedriskā transporta nodrošinājums tiek vērtēts kā vidējs/slikts. Ar vieglo automašīnu līdz Rīgas pilsētas centram (Brīvības piemineklim) ir aptuveni 35 minūšu brauciens, līdz Ķekavai ir aptuveni 10-15 minūšu brauciens. Piebraukšana pie vērtējamā objekta ir iespējama no dienvidu malas pa Beku ar smilšu segumu no Tiltas ielas ar grants segumu vizuāli apmierinošā tehniskā stāvoklī.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA SASTĀVA RAKSTUROJUMS

Vērtējamo objektu veido nekustamais īpašums Veckalni 94, Dzērumi, Ķekavas nov., kadastra numurs 80700181305, kura sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80700181305

un kopējo platību 690m² un uz tās izvietotā apbūve - dārza māja ar kadastra apzīmējumu 80700181305001 un saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 80700181305003.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80700181305:

Saskaņā ar iesniegtajiem dokumentiem, kā arī kadastra informācijas sistēmas datiem, Vērtējamā objekta zemes kopējā platība ir 690m². Zemes vienības reljefs ir līdzens bez izteikta krituma. Nav konstatējamas paaugstināta mitruma līmeņa pazīmes. Zemes vienības konfigurācija ir neregulāras formas četrstūris. (skat. pievienoto izkopējumu no kadastra kartes fragmenta – avots: <https://www.kadastrs.lv/>).



Zemes vienības ziemeļu mala piekļaujas koplietošanas ceļam veidojot nosacītu ielas fronti 20m joslā. Teritorijas rietumu, dienvidu un austrumu malas robežojas ar mazdārziņu apbūves īpašumiem. Zemes vienībai ir izbūvēts elektroapgādes pievads. Zemes vienības teritorija pa pieguļošo īpašumu perimetru ir norobežota daļēji ar kaimiņu žogiem. Zemes vienību klāj atsevišķi koki un pļauts zālājs.

Zemes vienības ziemeļu - rietumu daļā atrodas būve – dārza māja ar kadastra apzīmējumu 80700181305001 un saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 80700181305003.

Dārza māja (kadastra apzīmējums 80700181305001):

Stāvu skaits	Divi virszemes stāvi un pagrabs		
Kopējā platība	141,1 m ²		
Apbūves laukums	69,4 m ²		
Būvapjoms	439m ³		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Iespējams 1999		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati	Betona bloki	Jumts	Lokšņu materiāli/ azbestcements
Sienas	Ķieģeļi	Logi	Vienstikla koka logu rāmji
Pārsegumi	Koka konstrukcijas		

Komunikācijas:

- Elektroapgāde kopējie tīkli (iespējams);

Ēka nav pabeigta, tās fasādes apdare – ķieģeļu mūrējums bez apdares, atsevišķās vietās novērojami mitruma radīti bojājumi. Ēkas iekštelpas bez apdares. (ēkas stāvokli skatīt pievienotajos fotoattēlos). Saskaņā ar Kadastrā reģistrētās ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas datiem, ēkā ir 11 telpas, no kurām piecas telpa izvietotas pirmajā stāvā, trīs otrajā stāvā un trīs – pagrabstāvā. Daļa ailu aizpildījuma nav, esošais ir sliktā stāvoklī

Kopumā ēkas stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs, pirms veikt jebkārus būvdarbus nepieciešams veikt papildus tehniskā stāvokļa novērtējumu.

Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 80700181305003):

Stāvu skaits	Divi virszemes stāvi		
Kopējā platība	14,2 m ²		
Apbūves laukums	20,1 m ²		
Būvapjoms	46m ³		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Nav pabeigta		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati	Dzelzsbetons/betona bloki	Jumts	Lokšņu materiāli/ metāls
Sienas	Ķieģeļi, koks	Logi	Vienstikla koka logu rāmji
Pārsegumi	Koka konstrukcijas		

Ēka uz apskates brīdi ir daļēji sabrukusi, tās nesošās sienas, pārseguma un jumta konstrukcijas saglabājušas daļēji. Lielākā ēkas daļa nav izmantojama. Ēkas stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz vērtējamo objektu no koplietošanas ceļa Z un ZA virziens



Skats uz vērtējamo objektu dārza māju dienvidu virziens



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 nodalījuma 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 dati 2021, 2022, 2023. 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. Tādējādi 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, neņemot 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 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 nodaļā 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

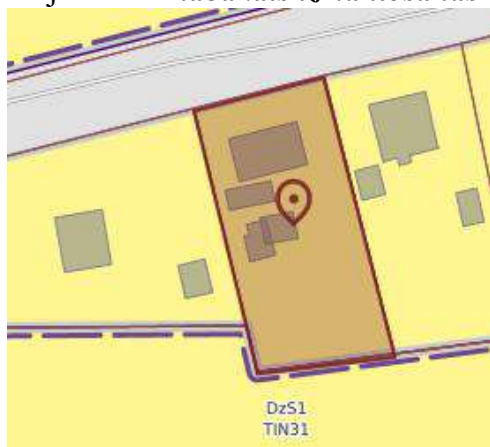
Izanalizējot pieejamos Valsts Zemes dienesta NĪTIS darījumu datus Ķekavas novadā laika posmā no 2022.gada janvāra līdz vērtēšanas datumam vērtētāji secina, ka tirgus aktivitāte ir bijusi mērena un nav konstatējamas būtiskas cenu līmeņa izmaiņas. Apskatāmajā laika periodā Ķekavas pagasta teritorijā ir konstatējams salīdzinoši liels, un tirgus analīzei pietiekams zemju darījumu skaits (vairāk par 580 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 2022.gada tirgus vērtības būtiski nav mainījušās, bet ir vērojama neliela pieauguma tendence – 5-

15% 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 konstatējamās. Veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi Dzērumu apkārtnē par salīdzināšanai izmantojamu savrupmāju pārdošanas gadījumiem (atlasīti 100 darījumi no iepriekš analizētajiem), vērtētāji ir nonākuši pie slēdziena, ka dārza mājām ar platību līdz 200m², darījumu summas svārstās samērā plašās robežās - no EUR5 000 līdz EUR150 000. Savukārt dominējošā cenu amplitūda vērtējamā objekta tuvākā rajonā salīdzināmas kvalitātes - nepabeigta vai daļēji pabeigtas dārza mājām ar zemi, vērtējamam objektam līdzīgiem raksturlielumiem, pie ēkas kopējās platības no 100m² līdz 150 m², ir raksturojama ar intervālu no EUR15000.- līdz EUR40000.- jeb no 130 līdz 300 EUR/m² rēķinot par dzīvojamās ēkas kopējo platību.

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 (DzS1).

<https://geolatvija.lv/main>

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 RISKĀ 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).

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 izvēlētas 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 telpu 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 690m². Analīzē ir izmantoti salīdzināmi pieci tirgū pārdoti objekti. Salīdzināmo objektu raksturojums īsumā ir apkopots sekojošā tabulā Nr.1.

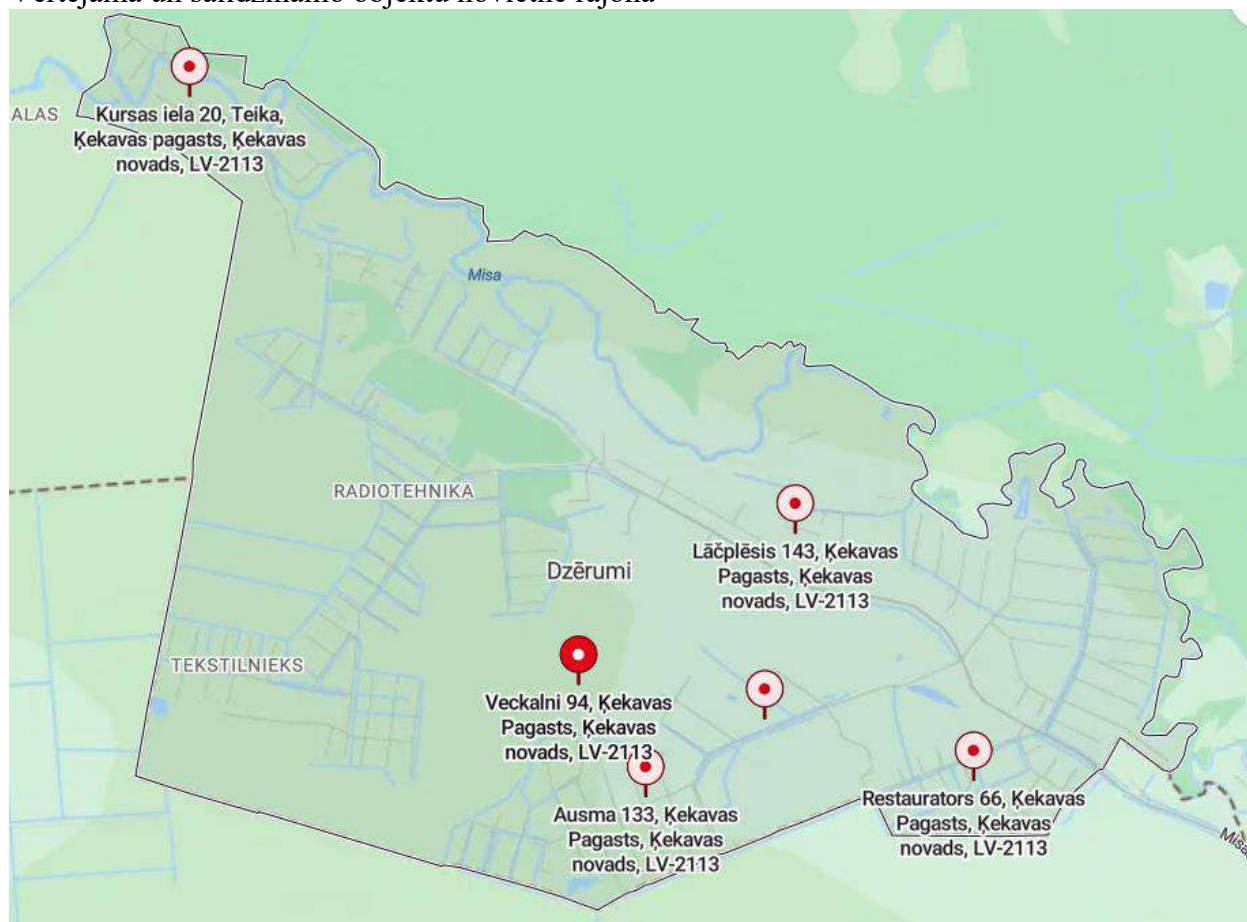
Tabula 1

Salīdzināmais darījums 1		Attēls
Adrese	"Lāčplēsis 143", Dzērumi	
Novietnes rajons	Dzērumi, pie Aviatora, centrālā ziemeļu daļā	
Kadastra ID	80700180810	
Darījuma datums	2022-08-29	
Darījuma summa, EUR	26000	
Zemes platība, m ²	600	
Ēkas kopējā platība, m ²	102.0	
Ēkas kopējās platības 1m ² cena, EUR	254.90	
Ēkas celšanas/rekonstrukcijas gads	1999	
Salīdzināmais darījums 2		Attēls
Adrese	Kursas iela 20, Dzērumi	
Novietnes rajons	Dzērumi, pie Teikas, ziemeļu daļā	
Kadastra ID	80700180155	
Darījuma datums	2022-12-07	
Darījuma summa, EUR	22000	
Zemes platība, m ²	670	
Ēkas kopējā platība, m ²	102.0	
Ēkas kopējās platības 1m ² cena, EUR	215.69	
Ēkas celšanas/rekonstrukcijas gads	1999	
Salīdzināmais darījums 3		Attēls
Adrese	"Restaurators 66", Dzērumi	
Novietnes rajons	Dzērumi, pie Restauratora, dienvidu daļā	
Kadastra ID	80700180568	
Darījuma datums	2022-12-20	
Darījuma summa, EUR	15000	
Zemes platība, m ²	640	
Ēkas kopējā platība, m ²	114.3	
Ēkas kopējās platības 1m ² cena, EUR	131.23	
Ēkas celšanas/rekonstrukcijas gads	N	

Salīdzināmais darījums 4		Attēls
Adrese	"Veckalni 23", Dzērumi	
Novietnes rajons	Dzērumi, pie Veckalniem, dienvidu daļā	
Kadastra ID	80700181338	
Darījuma datums	2023-09-14	
Darījuma summa, EUR	15000	
Zemes platība, m2	603	
Ēkas kopējā platība, m2	110.0	
Ēkas kopējās platības 1m2 cena, EUR	136.36	
Ēkas celšanas/rekonstrukcijas gads	1994	

Salīdzināmais darījums 5		Attēls
Adrese	"Ausma 133", Dzērumi	
Novietnes rajons	Dzērumi, pie Ausmas, dienvidu daļā	
Kadastra ID	80700181981	
Darījuma datums	2024-07-11	
Darījuma summa, EUR	40000	
Zemes platība, m2	600	
Ēkas kopējā platība, m2	153.3	
Ēkas kopējās platības 1m2 cena, EUR	260.93	
Ēkas celšanas/rekonstrukcijas gads	2000	

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
Novietne	"Veckalni 94", Dzērumi	"Lāčplēsis 143", Dzērumi	Kursas iela 20, Dzērumi	"Restaurators 66", Dzērumi	"Veckalni 23", Dzērumi	"Ausma 133", Dzērumi
Kadastra ID	80700181305	80700180810	80700180155	80700180568	80700181338	80700181981
Pārdošanas cena (EUR)	-	26000	22000	15000	15000	40000
Zemes gabala kopējā platība, m ²	690	600	670	640	603	600
Pamatēkas kopējā platība (m ²)	141.1	102.0	102.0	114.3	110.0	153.3
Pārdošanas cena, ēkas 1m ² (EUR), rēķinot uz ēkas kopējo platību	-	254.90	215.69	131.23	136.36	260.93
Darījuma datums	2024.07.28.	2022.08.29.	2022.12.07.	2022.12.20.	2023.09.14.	2024.07.11.
Tirgus apstākļu korekcija	1	1.10	1.08	1.08	1.05	1.00
Pārdošanas/piedāvājuma apstākļu raksturojums	-	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Pārdošanas apstākļu korekcija	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Korekcija (EUR)	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tirgus izmaiņu raksturojums salīdzinājumā pret VO	-	Vidējās cenas pieaugums gadā 3-5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas pieaugums gadā 3-5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas pieaugums gadā 3-5% robežās, ir ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas pieaugums gadā 3-5% robežās, nav ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas pieaugums gadā 3-5% robežās, nav ietekmes uz vienības cenu
Tirgus izmaiņu/laika korekcija	1	1.10	1.08	1.08	1.05	1.00
Korekcija (EUR)	-	25.49	17.25	10.50	6.82	0.00
Koriģētā bāzes cena (EUR)	-	280.39	232.94	141.73	143.18	260.93
Objekta novietne pilsētas rajonā, sociālais prestižs	~ 650m no valsts vietējā autoceļa V27	~ 50m no valsts vietējā autoceļa V27	~ 500m no valsts vietējā autoceļa V27	~ 260m no valsts vietējā autoceļa V27	~ 00m no valsts vietējā autoceļa V27	~ 600m no valsts vietējā autoceļa V27
Novietnes raksturojums salīdzinājumā pret VO		Labāka	Līdzīga	Nedaudz labāka	Līdzīga	Nedaudz sliktāka
Atrašanās vietas korekcija	1	0.9	1	0.95	1	1.05
Korekcija (EUR)	-	-28.04	0.00	-7.09	0.00	13.05
Pamatēkas iekštelpu platības raksturojums salīdzinājumā pret VO	Pamatēkas kopējā platība 141.1m ²	Platība mazāka, augstāka vienības cena	Platība mazāka, augstāka vienības cena	Platība mazāka, augstāka vienības cena	Platība mazāka, augstāka vienības cena	Platība nedaudz lielāka, nav ietekmes uz vienības cenu
Pamatēkas platības korekcija	1	0.95	0.95	0.9	0.9	1
Korekcija (EUR)	-	-14.02	-11.65	-14.17	-14.32	0.00
Zemes platības raksturojums salīdzinājumā pret VO	apbūve atradās uz zemes vienības ar kopējo platību 690m ²	Platība mazāka, zemāka vienības cena	Platība nedaudz mazāka, nav ietekmes uz vienības cenu	Platība mazāka, zemāka vienības cena	Platība mazāka, zemāka vienības cena	Platība mazāka, zemāka vienības cena
Zemes platības korekcija	1	1.03	1	1.03	1.05	1.02
Korekcija (EUR)	-	8.41	0.00	4.25	7.16	5.22
Pamatēkas stāvokļa raksturojums salīdzinājumā pret VO	~1999.gadā celta viglbetona konstrukciju ēka, ēka nav pabeigta	1999.gadā celta koka konstrukciju ēka, ar dēļu apdari	1999.gadā celta ķieģeļu konstrukciju ēka, ēka nav pabeigta	1985.gadā celta ķieģeļu konstrukciju ēka, ēkas fasādes apdare apmetums	1994.gadā celta viglbetona/metāla konstrukciju ēka, ēkas fasādes apdare apmetums	2000.gadā celta viglbetona/koka konstrukciju ēka, ēkas fasādes apdare apmetums
Apbūves tehniskā stāvokļa korekcija	1	0.75	0.85	0.75	0.75	0.7
Korekcija (EUR)	-	-70.10	-34.94	-35.43	-35.80	-78.28
Piebraucamā ceļa īpašumtiesības	pašvaldības ceļš	kopīpašuma ceļš līdz valsts ceļam	pašvaldības ceļš	kopīpašuma ceļš līdz valsts ceļam	pašvaldības ceļš	pašvaldības ceļš
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Nedaudz sliktāks	Līdzīgs	Nedaudz sliktāks	Līdzīgs	Labāks
Piebraucamā ceļa īpašumtiesību korekcija	1	1.05	1	1.05	1	1
Korekcija (EUR)	-	14.02	0.00	7.09	0.00	0.00
Komunikāciju raksturojumi	centrālā elektorapgāde,	centrālā elektorapgāde, lokālā ūdensapgāde un kanalizācija, apkure ar cieto kurināmo (briketes/malkas katls)	centrālā elektorapgāde	centrālā elektorapgāde, lokālā ūdensapgāde un kanalizācija, apkure ar cieto kurināmo	centrālā elektorapgāde, lokālā ūdensapgāde un kanalizācija, apkure ar cieto kurināmo	centrālā elektorapgāde, lokālā ūdensapgāde un kanalizācija, apkure ar cieto kurināmo
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Labāk	Līdzīgs	Labāk	Labāk	Labāk
Citu raksturojumu korekcija	1	0.95	1	1	0.95	0.95
Korekcija (EUR)	-	-14.02	0.00	0.00	-7.16	-13.05
Tirā korekcija (pret bāzes cenu)	-	0.63	0.80	0.68	0.65	0.72
Koriģētā cena (EUR)	-	176.65	186.35	96.38	93.07	187.87
Kopējā (bruto) korekcija%	-	37%	20%	32%	35%	28%
Kopējo korekciju īpatsvars %	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Aprēķina vienības tirgus vērtība (EUR/m ²)	148.06					

Vērtētāji izvēlas visu salīdzināmo objektu rezultātus tālākai analīzei, jo tiem kopējās korekcijas koeficienti realizējušies 40% robežās, kas pēc tirgus datu salīdzināšanas var nodrošināt pietiekamu atbilstību vērtējamam īpašumam. Pamatojoties uz augstāk minēto, Vērtējamā objekta tirgus vērtība, pie ēkas kopējās platības 141.1m² var tikt aprēķināta kā 141.1m² * EUR148.06 = EUR20891,13.- (jeb noapaļojot EUR 21000,-).

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 Veckalni 94, Dzērumi, Ķekavas nov., kadastra numurs 80700181305, tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2024.gada 28.jūliju ir:**

EUR 21 000,- (divdesmit viens tūkstotis 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)