

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
ZVIRBUĻI, BABĪTE, BABĪTES PAGASTS, MĀRUPES NOVADS
NOVĒRTĒJUMS



PASŪTĪTĀJS: MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

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

SAŅĒMĒJS: MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

MĀRUPES NOVADA PAŠVALDĪBA

**PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
ZVIRBUĻI, BABĪTE, BABĪTES PAGASTS, MĀRUPES NOVADS
TIRGUS VĒRTĪBAS NOVĒRTĒJUMU**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši augstāk minētā īpašuma novērtēšanu. Mūsu darba mērķis bija noteikt konkrētā īpašuma visiespējamāko tirgus vērtību uz vērtēšanas datumu – 2025.gada 22.janvāri. Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma (turpmāk – objekta) Zvirbuļi, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads, kadastra numurs 80480040460, tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2025.gada 22.janvāri ir:

EUR 32400,- (trīsdesmit divi tūkstoši četri 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.” (Latvijas standarts LVS401:2013 LV).

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

Šis novērtēšanas ziņojums novērtējuma 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.

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

SIA “VESTABALT”

Vērtēšanas grupas vadītājs _____ paraksts _____ J. Valainis

SATURA RĀDĪTĀJS

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA:

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

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS:

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVĒTNE	4. 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	6. LPP.
3.3. NEKUSTAMA ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS	7. LPP.
3.4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA LABĀKĀ IZMANTOŠANA	8. LPP.
3.5. VĒRTĒŠANAS RISKĀ FAKTORI	9. LPP.
3.6. VĒRTĒŠANAS PIEEJU UN METOŽU IZVĒLE	9. LPP.
3.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10. LPP.
3.8. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU	13. LPP.

KOMPETENCES SERTIFIKĀTS Nr.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI

VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

INFORMATĪVĀS IZDRUKAS NO KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMAS TEKSTA DATIEM KOPIJA

ZEMESGRĀMATAS NODALĪJUMA NORAKSTA IZDRUKAS KOPIJA

PIELIKUMS (PASŪTĪTĀJA IESNIEGTIE MATERIĀLI):

- ZEMES ROBEŽU PLĀNA MATERIĀLU KOPIJA;
- PASŪTĪTĀJA DARBA UZDEVUMS - KOPIJA.

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Nekustamais īpašums Zvirbuļi, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads, kadastra Nr. 80480040460, kura sastāvā ir zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80480040460, ar kopējo platību 1269m² - turpmāk tekstā vērtējamais objekts.

1.2. VĒRTĒJUMA PASŪTĪTĀJS

Mārupes novada pašvaldība.

1.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

Vērtējamais objekts dabā tika apskatīts 2025.gada 22.janvārī.

Tirgus vērtība objektam noteikta uz 2025.gada 22.janvāri.

1.4. NOVĒRTĒŠANAS MĒRĶIS

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

1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ADRESE UN KADASTRA IDENTIFIKATORI

Adrese: Zvirbuļi, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads.

Īpašuma kadastra numurs – 80480040460;

Zemes vienības kadastra apzīmējums – 80480040460.

1.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PIEDERĪBA

Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu nostiprinātas Babītes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000522801 Babītes novada (tagad Mārupes novada) pašvaldībai, nodokļu maksātāja kods 90000012827, pamatojoties uz ierakstiem zemesgrāmatas nodaļā.

1.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA APGRŪTINĀJUMI

Pieejamajā zemesgrāmatas nodaļuma izdrukas kopijā uzrādīti sekojoši apgrūtinājumi:

- Atzīme - noteikts aizliegums piecus gadus nedrīkst atsavināt, iekļāt vai nodibināt uz to personālservitūtu, ja citos likumos nav noteikts citādi. Noteikts ierobežojums nekustamu īpašumu iznomāt un citādi izmantot.

Ņemot vērā vērtēšanas mērķi, zemesgrāmatas nodaļuma II daļas 2.iedaļas 1.1. Atzīme – noteikts aizliegums, nav attiecināms uz vērtējamo objektu.

Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēti apgrūtinājumi, kas būtu attiecināmi uz vērtējamo objektu. netiek ņemta vērā

Citi apgrūtinājumi nav minēti un vērtētājiem nav zināmi.

1.8. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Vērtēšanas objekta *esošais izmantošanas veids* uz apskatīšanas dienu – neapbūvēta zemes vienība ar atsevišķu koku un krūmu, kā arī zāles apaugumu. Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts: Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa.

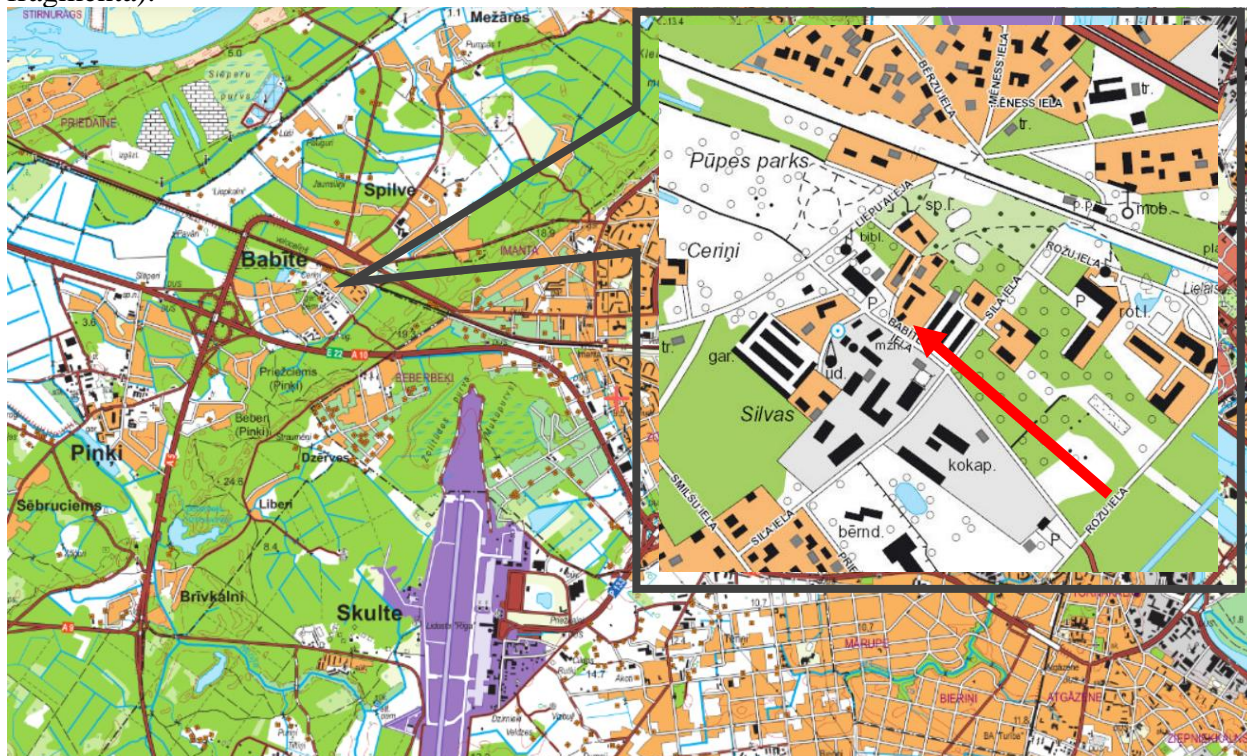
1.9. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS AKTUALIZĀCIJA

Vērtējumā nav ņemta vērā Krievijas izraisītā kara Ukrainā ietekme uz nekustamās mantas tirgu. Šī iemesla dēļ, stabilizējoties situācijai Latvijas un globālajā tirgos, ir nepieciešams veikt novērtējuma aktualizāciju.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETNE UN SASTĀVA RAKSTUROJUMS

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETNE

Vērtējamais objekts atrodas Mārupes novada Babītes pagasta ziemeļaustrumu daļā, netālu no Rīgas pilsētas robežas, Babītes ciemā, jauktas apbūves teritorijā, kvartālā, kuru ieskauj Babītes iela, Liepu aleja, dzelzceļa līnija un Sila iela, tieši pie Babītes ielas (skat. izkopējumu no kartes fragmenta).



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

Attālumi (pa autoceļu) līdz nozīmīgākajām pilsētām, ciematiem un citiem objektiem ir sekojoši:

- Līdz Babītes pagasta centram (Piņķi) – aptuveni 5 km;
- Līdz Mārupes pilsētas centrālajai daļai (novada dome) – aptuveni 15 km;
- Līdz lidostai „Rīga” - aptuveni 11 km;
- Līdz Rīgas pilsētas centrālajai daļai (Vecrīgai) - aptuveni 15 km;
- Līdz Jūrmalai – aptuveni 5 km.

Objekta tuvākajā apkārtnē atrodas jaukta apbūve - gan kopš 1960.-tajiem gadiem veidojusies individuālā dzīvojamā apbūve, gan vairāku komerciāla, rūpnieciska un sabiedriskā rakstura objektu apbūve, kā arī vairāku daudzdzīvokļu māju apbūve un neapbūvēta teritorija. Daļa no agrākajos gados būvētās apbūves ir rekonstruēta. Apm. 1 km attālumā ir nozīmīgs autoceļš A5 (Rīgas apvedceļš). Saskaņā ar spēkā esošo Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojumu (funkcionālais zonējums) objekts atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā.

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

Apm. līdz 500m attālumā atrodas sabiedriskā transporta (autobuss) pieturvietā, kurā pietur satiksmes autobusi Piņķu un Rīgas virzienos. Apm. 0,4km attālumā atrodas dzelzceļa stacija Babīte. Sabiedriskā transporta nodrošinājums tiek vērtēts kā salīdzinoši labs.

Vērtējamam objektam tuvākajā apkārtnē ir pieejami centralizēti komunikāciju tīkli. Piegulošais ielu tīkls galvenokārt ir ar asfalta segumu, daļēji ar gājēju celiņiem un ielu apgaismojumu. Ciemata teritorija veidojusies kopš 1970.-tajiem gadiem, ar dažādu īpašumu apbūves kvalitātes līmeni. Tuvākajā apkārtnē ir lielu koku un krūmu apaugums, rekreācijas un meža teritorija.

Piekļuve pie vērtējamā objekta iespējama pa Babītes ielu, kas ir ar asfalta segumu un vizuāli salīdzinoši labā tehniskā stāvoklī. Vieglo autotransportu var novietot uz Babītes ielas objekta tiešā tuvumā, kā arī netālu esošajos stāvlaukumos.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA SASTĀVA RAKSTUROJUMS

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80480040460:

Saskaņā ar iesniegtajiem dokumentiem, kā arī pēc kadastra informācijas datiem (*avots: <https://www.kadastrs.lv/>*), zemes vienības platība ir 1269m².

Zemes vienības reljefs ir nosacīti līdzens. Paaugstināta mitruma līmeņa pazīmes nav novērojamas. Zemes vienības konfigurācija ir nedaudz izstiepta taisnstūra formas četrstūris.



Dienvidrietumu virzienā zemes vienība aptuveni 18m garā frontē piekļaujas piebraucamajai Babītes ielai. Ziemeļaustrumu virzienā zemes vienība aptuveni 20m garā frontē piekļaujas satiksmes infrastruktūras teritorijai (plānotā iela). Pārējos virzienos zemes vienība robežojas ar vairākām apbūvētām daudzfunkcionālas izmantošanas zemes vienībām.

Iebrauktuve zemes vienībā nav izbūvēta. Uz zemes vienības ir atsevišķu koku un krūmu, kā arī zāles apaugums. Zemes vienība ielas frontē un no piegulošajiem īpašumiem nav norobežota ar žogu, taču zemes vienībā ir

saglabājušies metāla pinuma žoga fragmenti.

OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz objektu no Babītes ielas puses

Skats uz objektu no pagalma puses



Skats uz Babītes ielu un tuvāko apkārtni

Skats uz tuvāko apkārtni Babītes ielas un pagalma pusē

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 noraksta izdrukas kopija);
- vērtējamā objekta sastāvu (Kadastra informācijas sistēmas dati, zemes robežu plāna materiālu kopija, pasūtītāja darba uzdevuma kopija;
- vērtējamā objekta tehnisko stāvokli (apskatīšanas brīdī iegūtā mutiskā un vizuālā informācija);

Veicot šo novērtējumu, tika izmantota „Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023., 2024.gads” - <https://data.gov.lv/dati/lv/dataset/nekustama-ipasuma-tirgus-datu-bazes-atvertie-dati>, kā arī nekustamā īpašuma tirgus informācija par līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kas iegūta no nekustamā īpašuma aģentiem, pārvaldniekiem par piedāvājumu un pieprasījumu nekustamo īpašumu tirgū, t.sk. arī par īres un nomas maksām. Papildus vizuālā informācija, kam ir informatīvs raksturs, ja nav iespēja nepastarpināti apliecināt to atbilstību objektu faktiskajam stāvoklim vērtēšanas datumā, par nekustamo īpašumu objektiem iegūta no meklēšanas rīka www.google.com, kā arī vietnēm <https://geolatvija.lv/>; <https://kartes.lgia.gov.lv/>; <https://www.kadastrs.lv/>; <https://www.zemesgramata.lv/>; <https://www.ss.lv/>; <https://www.city24.lv/>; <https://cenubanka.lv/> un citām, kas norādītas šīs atskaites tekstā. Nekustamā īpašuma tirgus tendences analizētas, izmantojot vērtētāja rīcībā esošos nekustamā īpašuma tirgus datus par salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem, kā arī cita netieša informācija, t.sk., LR VZD Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatu nodaļā pieejamā informācija par tirgus rādītājiem apkārtējā teritorijā.

3.2. VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS UN NOSACĪJUMI

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

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

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

Vērtības balstās uz aprēķiniem, kas pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc novērtējuma veikšanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem nenes atbildību.

Vērtējums tiek veikts, ņemot vērā šādus nosacījumus:

- vērtētāji pieņem, ka vērtējamais objekts ir izmantojams atbilstoši brīva un konkurējoša tirgus nosacījumiem un pēc labākā izmantošanas veida un nepastāv apstākļu, kas to aizliegtu;
- vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir nosakāms, ņemot vērā tā atrašanās vietu un šīs teritorijas perspektīvās izmantošanas nosacījumus;
- vērtētāja rīcībā esošā informācija par vērtējamā objekta īpašuma tiesībām un sastāvu ir patiesa uz vērtējuma izdarīšanas brīdi;
- vērtējamā objekta stāvoklis tiek noteikts, balstoties uz vērtējamā objekta stāvokļa vizuālu novērtēšanu apskatīšanas dienā. Visi vērtību ietekmējošie faktori, kas kļūst zināmi pēc vērtēšanas datuma, vai ir konstatējami tikai ar īpašām inženiertehniskām izpētes metodēm netiek iekļauti šajā vērtējumā;
- novērtējumā minētie dati, skaitļi un aprēķini tiek uzskatīti par patiesiem, iegūtiem no avotiem, kam nav pamata sniegt nepatiesu informāciju;
- vērtējumā iekļautā informācija, aprēķini un rezultāti attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu vērtēšanas datumā un nav lietojami atrauti no visa vērtējuma;
- ja gadījumā zemesgrāmatu 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:
 - ar šo objektu nav veikts galvojums;
 - objekts nav apgrūtināts ar parādiem;
 - objekts nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
 - objekts nav ieguldīts kādas uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
 - objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi;
 - tiek pieņemts, ka vērtētājam iesniegtie dokumenti ir patiesi.

3.3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS

Izanalizējot pieejamos VZD NĪTIS darījumu datus Mārupes novadā Babītes pagastā un Rīgai piegulošajos Pierīgas novados laika posmā no 2023.gada līdz vērtēšanas datumam vērtētāji secina, ka tirgus aktivitāte un cenu izmaiņas ir bijušas mērenas, un līdzīgi kā valstī kopumā, ir raksturojamas ar nelielu pieauguma tendenci. Apskatāmajā laika periodā šajā reģionā ir konstatējams tirgus analīzei pietiekams jauktas apbūves zemju darījumu skaits (~ 220 analīzei izmantoti darījumi), ar maznozīmīgām darījumu skaita svārstībām, no kā var secināt, ka salīdzināmas platības (arī nedaudz mazākas un lielākas) jauktas apbūves zemes īpašumiem

darījumu summas svārstās plašās robežās ~ no 0,23 līdz 119,3 EUR/m², rēķinot par zemes platību. Analīzē izmantoti Valsts zemes dienesta uzkrātie darījumu dati, izmantojot Zemesgrāmatā oficiāli reģistrētos pirkuma darījumus. Tirgus dati uzskatāmi atspoguļo vidējās cenu svārstības apskatāmajā teritorijā un laika periodā, un var apgalvot, ka kopumā kopš 2023.gada līdzīgas izmantošanas zemju tirgus vērtības būtiski nav mainījušās, ar minimālu pieaugumu līdz 5% robežās ik gadu. Vērtējumā nav ņemta vērā Krievijas izraisītā kara Ukrainā ietekme uz nekustamās mantas tirgu.

Jauktas apbūves zemju īpašumu segmentā Mārupes novada Babītes pagastā un Pierīgas novados kopumā nav vērojams būtisks pieprasījuma pieaugums, taču kopumā zemes īpašumiem vērojams pastāvīgs pieprasījuma un darījumu summu pieaugums kopš 2011.gada, atsākoties ekonomiskajai augšupejai, ar atsevišķiem izņēmumiem pēc 2014.-2015.gada un 2018.gada, ko ietekmēja politiski-ekonomiskā situācija. Augstāks pieprasījums ir pēc darījumu un daudzstāvu dzīvojamās apbūves zemēm, kas izvietojas novadu centros un ciematos ar attīstītu sabiedrisko infrastruktūru, ar labām piebraukšanas iespējām un komunikāciju nodrošinājumu.

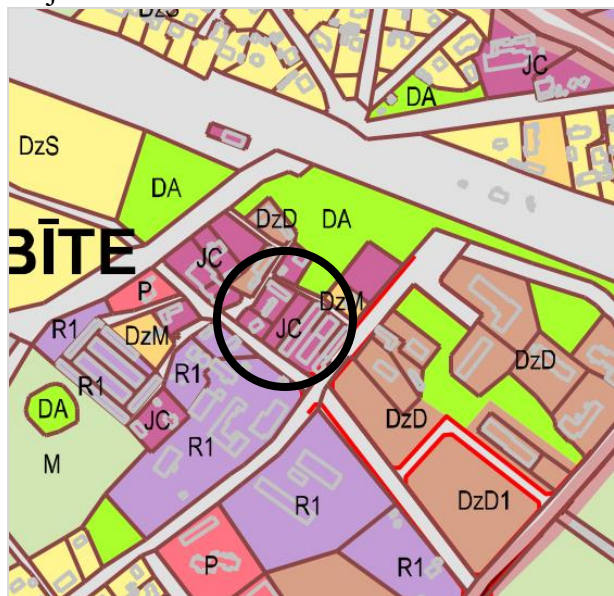
Veicot nekustamā īpašuma tirgus darījumu analīzi Mārupes novadā un Rīgai piegulošajos novados par salīdzināšanai izmantojamu objektu pārdošanas gadījumiem (atlasīti 7 darījumi no iepriekš analizētajiem darījumiem) vērtētāji ir nonākuši pie slēdziena, ka jauktas (daudzfunkcionālas) apbūves zemēm ar platību no 736 līdz 2520 m² ir raksturīga salīdzinoši liela cenu amplitūda - no 14,5 EUR/m² līdz 33,02 EUR/m², vienādu platību īpašumus ir iespējams nopirkt par visai atšķirīgu cenu, tomēr acīmredzama tendence ir, ka apbūves zemēm teritorijās ar apkārtnē jau esošu intensīvu apbūvi un infrastruktūru dominējošā 1m² cena ir augstāka nekā apbūves zemēm bez infrastruktūras un neapgūtām zemēm. Šo diferenci nosaka dažādu faktoru kopums, kas raksturo, galvenokārt, īpašuma iespējamās izmantošanas iespējas – atrašanās vietu pilsētas vai ciemata teritorijā, attālumu līdz ūdenstilpei, piebraukšanas iespējas, izvietojums attiecībā pret infrastruktūras elementiem, kā arī apbūves noteikumu prasības. No iepriekš veiktās darījumu analīzes, vērtētāji secinājuši, ka dominējošā cenu amplitūda vērtējamā objekta tuvākā rajonā apbūves zemēm, kas līdzīgas vērtējamā objekta zemes platībai, pie platībām no 1000 m² līdz 1600 m², ir raksturojama ar intervālu 22,0 EUR/m² līdz 28,0 EUR/m².

3.4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA LABĀKĀ IZMANTOŠANA

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

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

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



fiziskos parametrus, kā arī līdzšinējo objekta izmantošanu un salīdzinot to ar spēkā esošajā Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojumā paredzēto teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu – Jauktas centra apbūves teritorija JC (avots: <https://www.marupe.lv/lv/marupes-novada-pasvaldiba/attistiba-un-planosana/teritorijas-planojums>).

Ņemot vērā augstākminēto, teritorijas perspektīvās izmantošanas nosacījumus, kā arī objekta sastāvu un tā atrašanās vietu, apkārtnē teritorijas dominējošo apbūvi, vērtējamā objekta *labākais izmantošanas veids* būtu nosakāms kā daudzfunkcionālas (Jauktas) apbūves izveidošanai paredzēta 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 (riska 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 (risku faktors - aptuveni 30% un vairāk).

FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU:

POZITĪVIE FAKTORI:

- Netālu līdz Rīgas pilsētas robežai;
- Sabiedriskā transporta pieejamība;
- Centralizētu komunikāciju pieejamība;
- Piebraucamais ceļš ar cieto segumu.

NEGATĪVIE FAKTORI:

- Zemes vienības konfigurācija – nedaudz izstiepta.

3.6. VĒRTĒŠANAS PIEEJU UN METOŽU IZVĒLE

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

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

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

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 faktiskā 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:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

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

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




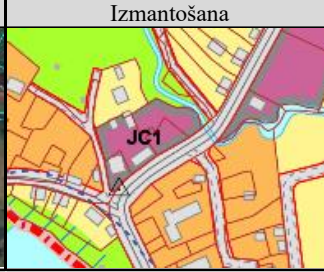

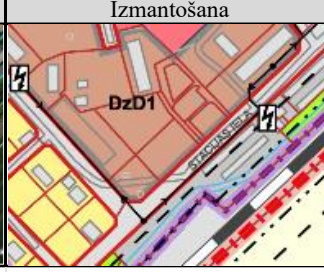


Vērtības aprēķins, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

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

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

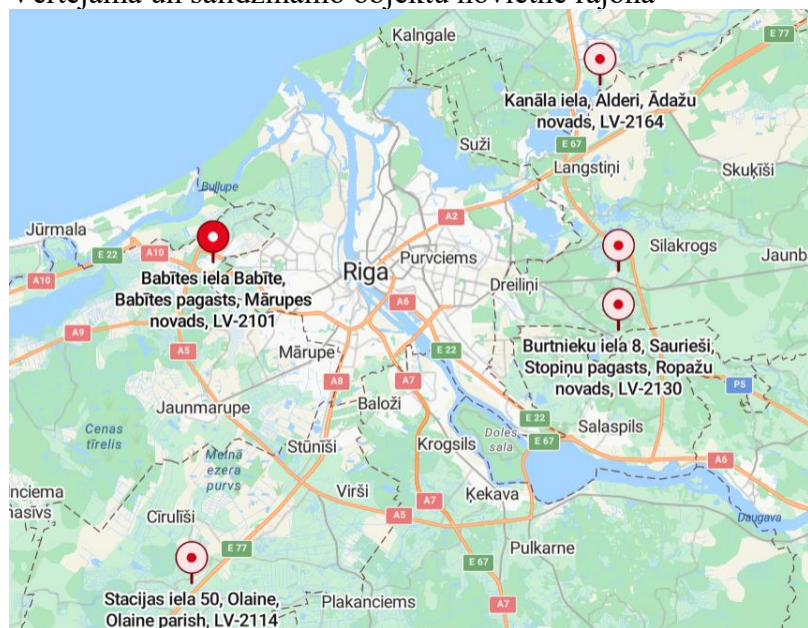
Konkrētajā gadījumā salīdzinošo darījumu pieeja tiek izmantota, nosakot vērtējamā objekta vērtību, atbilstoši zemes vienības platībai, apkopojot līdzīgus salīdzināmus darījumus, kas notikuši laika posmā no 2023.gada. Aprēķinā izmantota zemes vienības kopējā platība 1269m². Analīzē ir izmantoti salīdzināmi četri tirgū pārdoti objekti. Salīdzināmo objektu raksturojums īsumā ir apkopots sekojošā tabulā Nr.1.

Tabula 1

Salīdzināmais darījums 1		Novietne	Izmantošana
Nosaukums/adrese	Dambja iela 3, Līči		
Novads, Pagasts/Pilsēta	Ropažu/Stopiņu		
Kadastra ID	80960011204		
Darījuma datums	2023-01-25		
Darījuma summa EUR	40000		
Platības vienības (1m2) cena	25,00		
Platība m2	1600		
Teritorijas atļautā izmantošana	P		
Salīdzināmais darījums 2		Novietne	Izmantošana
Nosaukums/adrese	Kanāla iela 60, Alderi		
Novads, Pagasts/Pilsēta	Ādažu		
Kadastra ID	80440140292		
Darījuma datums	2023-09-04		
Darījuma summa EUR	24300		
Platības vienības (1m2) cena	33,02		
Platība m2	736		
Teritorijas atļautā izmantošana	JC1		
Salīdzināmais darījums 3		Novietne	Izmantošana
Nosaukums/adrese	Stacijas iela 50, Olaine		
Novads, Pagasts/Pilsēta	Olaines		
Kadastra ID	80090010211		
Darījuma datums	2024-02-27		
Darījuma summa EUR	32000		
Platības vienības (1m2) cena	17,14		
Platība m2	1867		
Teritorijas atļautā izmantošana	DzD1		
Salīdzināmais darījums 4		Novietne	Izmantošana
Nosaukums/adrese	Burtņieku iela 8, Saurieši		
Novads, Pagasts/Pilsēta	Ropažu/Stopiņu		
Kadastra ID	80960080546		
Darījuma datums	2024-08-13		
Darījuma summa EUR	36000		
Platības vienības (1m2) cena	18,33		
Platība m2	1964		
Teritorijas atļautā izmantošana	P		

avots: <https://www.kadastrs.lv>, <https://geolatvija.lv/main>

Vērtējamā un salīdzināmo objektu novietne rajonā



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

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

R.S.

Lappuse 11 no 16

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

Tabula 2

Salīdzināšanas elementi/korekcijas	Vērtējamais objekts (VO)	Salīdzināmo darījumu objekti			
		1	2	3	4
Novietne	Zvirbulī, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads	Dambja iela 3, Līči, Stopiņu pag., Ropažu nov.	Kanāla iela 60, Alderi, Ādažu pag., Ādažu nov.	Stacijas iela 50, Olaine, Olaines nov.	Burtnieku iela 8, Saurieši, Stopiņu pag., Ropažu nov.
Kadastra ID	80480040460	80960011204	80440140292	80090010211	80960080546
Pārdošanas cena (EUR)	-	40000	24300	32000	36000
Zemes platība m2	1269	1600	736	1867	1964
Pārdošanas cena, 1m2 (EUR)	-	25,00	33,02	17,14	18,33
Darījuma datums	2025.01.22.	2023.01.25.	2023.09.04.	2024.02.27.	2024.08.13.
Tirgus apstākļu korekcija	1	1,1	1,05	1	1
Pārdošanas apstākļu raksturojums	-	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Pārdošanas apstākļu korekcija	1	1,00	1,00	1,00	1,00
Tirgus izmaiņu raksturojums salīdzinājumā pret VO	-	Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, ir ietekme uz vienības cenu	Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, ir neliela ietekme uz vienības cenu	Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, nav ietekmes uz vienības cenu	Vidējās cenas izmaiņas gadā līdz 5% robežās, nav ietekmes uz vienības cenu
Tirgus izmaiņu/laika korekcija	1	1,10	1,05	1,00	1,00
Korekcija (EUR)	-	2,50	1,65	0,00	0,00
Koriģētā bāzes cena (EUR)	-	27,50	34,67	17,14	18,33
Objekta novietne novadā, ciematā	Babīte, dzīvojamās, komerc. un sabiedriskās apbūves rajons, tuvu Babītes dzelz. stacija, netālu Jūrmalas autoceļš	Līči, dzīvojamās, komerc. un sabiedriskās apbūves rajons, netālu Rīgas apvedceļš	Alderi, galvenok. dzīvojamās, nedaudz komerc. un sabiedriskās apbūves rajons, netālu M.Baltezers	Olaine, dzīvojamās, komerc. un sabiedriskās apbūves rajons, tuvu dzelz. stacija, netālu Jelgavas autoceļš	Spilve, tuvu Babīte un Rīgas administratīvā robeža, pie nelielas ielas
Salīdzinājuma raksturojums attiecībā pret VO	-	Nedaudz sliktāka	Labāka	Sliktāka	Sliktāka
Novietnes korekcija	1	1,05	0,9	1,1	1,1
Korekcija (EUR)	-	1,38	-3,47	1,71	1,83
Zemes platība (m2)	1269	1600	736	1867	1964
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Platība lielāka, nedaudz zemāka vienības cena	Platība mazāka, augstāka vienības cena	Platība lielāka, nedaudz zemāka vienības cena	Platība lielāka, nedaudz zemāka vienības cena
Zemes platības korekcija	1	1,05	0,9	1,05	1,05
Korekcija (EUR)	-	1,38	-3,47	0,86	0,92
Zemes izmantojamības apraksts	Teritorija izmantojama jauktai centra apbūvei (JC)	Teritorija izmantojama publiskai (t.sk., komerciālai) apbūvei (P)	Teritorija izmantojama jauktai centra apbūvei (JC1)	Teritorija izmantojama daudzstāvu dzīvojamai apbūvei (DzD1)	Teritorija izmantojama publiskai (t.sk., komerciālai) apbūvei (P)
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs
Zemes izmantojamības korekcija	1	1	1	1	1
Korekcija (EUR)	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Esošās apbūves apraksts	Bez apbūves	Bez apbūves	Bez apbūves	Bez apbūves	Ar komerciālu apbūvi apmierinošā stāvoklī
Esošās apbūves korekcija	1	1	1	1	1,1
Korekcija (EUR)	-	0,00	0,00	0,00	1,83
Piekluves un komunikāciju nodrošinājuma apraksts	Piekluve no asfalta seguma ielas, komunikācijas blakus pieejamas	Piekluve no asfalta seguma ielas, komunikācijas blakus pieejamas	Piekluve no asfalta seguma ielas, komunikācijas blakus pieejamas	Piekluve no asfalta seguma ielas, komunikācijas blakus pieejamas	Piekluve no asfalta seguma ielas, komunikācijas blakus pieejamas
Salīdzinājuma apraksts attiecībā pret VO	-	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs	Līdzīgs
Piekluves un komunikāciju nodrošinājuma korekcija	1	1	1	1	1
Korekcija (EUR)	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Tirā korekcija (pret bāzes cenu)	-	1,10	0,81	1,16	1,27
Koriģētā cena (EUR)	-	30,25	27,73	19,71	22,91
Kopējā (bruto) korekcija%	-	10%	20%	15%	25%
Kopējo korekciju īpatsvars %	100%	30%	25%	25%	20%
Aprēķina vienības tirgus vērtība (EUR/kv.m.)	25,52				

Vērtētāji izvēlas visu salīdzināmo objektu rezultātus tālākai analīzei, jo korekcijas koeficienti realizējušies 25% robežās, kas pēc tirgus datu salīdzināšanas var nodrošināt pietiekamu atbilstību vērtējamam īpašumam. Rezultātam ar lielāku kopējo korekciju tiek piemērots mazāks kopējo korekciju īpatsvara procents. Vērtējamā objekta aprēķina vienības vērtība var tikt noteikta 25,52EUR par platības 1m². Vērtējamā objekta vērtība pie zemes platības 1269 m², aprēķināma 25,52EUR * 1269 = EUR32385.-.

Secinājums:

Vērtējamā objekta tirgus vērtība ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķināta (noapaļojot) **EUR32400,-**.

3.8. SLĒDZIENS PAR OBJEKTA VĒRTĪBU

Objekts novērtēts balstoties uz iegūto informāciju par nekustamā īpašuma stāvokli apskatīšanas dienā 2025.gada 22.janvārī, kā arī uz vērtēšanas procesā iegūtiem rezultātiem. Vērtības izteiktas ES eiro, gala rezultātus noapaļojot.

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

Atbilstoši vērtības definīcijām, pamatojoties uz vērtējumā sniegto informāciju, pieredzi un zināšanām, secinām, ka **nekustamā īpašuma Zvirbuļi, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads, kadastra numurs 80480040460, tirgus vērtība uz novērtēšanas datumu 2025.gada 22.janvāri ir:**

EUR32400,- (trīsdesmit divi tūkstoši četri simti eiro).

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

Vērtētājs:

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

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

KOMPETENCES SERTIFIKĀTS Nr.24 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAI

 LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **24**

Izsniegts

STA "Vestabalt"
firma

Reģistrācijas Nr. **40103011765**

Darbība sertificēta no
2008. gada 17. decembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2024. gada 18. janvārī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2029. gada 17. janvārim
datums


G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **50**

Juris Valainis

vārds, uzvārds
190566-11813

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 8. maija

datums

Sertifikāts piešķirts
2021. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 15. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80480040460	-	0.1269 ha	100000522801	-	Babītes pagasts, Mārupes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Adrese
80480040460	1/1	"Zvirbuli", Babīte, Babītes pag., Mārupes nov., LV-2101

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1269
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	45

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	178	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	558	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1269
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1269
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.1269
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
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
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.1269	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Kaspars Vanags	11.10.2005

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Babītes pagasta zemesgrāmata	11.07.2013	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Cita veida dokuments	29.09.2008	12 3.&	Babītes pagasta padome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	17.09.2008	11 44.&	Babītes pagasta padome
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	31.01.2007	01 - 07/188	Babītes pagasta Padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	18.10.2005	-	SIA "Halmers"
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņu	17.03.2004	04	Babītes pagasta Padome
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	19.02.2003	03 6. & 1	Babītes pagasta Padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs pazino informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	22.04.1992	-	Babītes pagasta padomes TDP 20. sasaukuma 15. sesija

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

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000522801

Kadastra numurs: 80480040460

"Zvirbulī", Babīte, Babītes pag., Mārupes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480040460). Žurn. Nr. 300003464625, lēmums 11.07.2013., tiesnese Mairita Zadiņa		1269 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Babītes novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000028870.	1	
1.2. Pamats: Babītes novada domes 2013.gada 28.jūnija uzziņa Nr.2-3/1589. Žurn. Nr. 300003464625, lēmums 11.07.2013., tiesnese Mairita Zadiņa		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - noteikts aizliegums piecus gadus nedrīkst atsavināt, ieķīlāt vai nodibināt uz to personālservitūtu, ja citos likumos nav noteikts citādi. Noteikts ierobežojums nekustamu īpašumu iznomāt un citādi izmantot.		
1.2. Pamats: likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.pants. Žurn. Nr. 300003464625, lēmums 11.07.2013., tiesnese Mairita Zadiņa		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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: Linda Sibirceva. Pieprasījums izdarīts 21.01.2025 10:45:05.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa 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.

VESTABALT

NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI
REAL ESTATE

Since 1991

PIELIKUMS

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITEI NR. 6908.0125.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

ZVIRBUĻI, BABĪTE, BABĪTES PAGASTS, MĀRUPES NOVADS

NOVĒRTĒJUMAM

PASŪTĪTĀJA IESNIEGTIE MATERIĀLI



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas rajons

Babītes pagasts, Babīte

Zvirbuļi

Nekustamā īpašuma kadastra Nr.8048 004 0460

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Babītes pagasta padomes 1992.gada 22.aprīļa 20.sasaukuma 15.sesijas lēmumam, Babītes pagasta padomes 2003.gada 19.februāra sēdes protokola izrakstam Nr.03.6.& un 2004.gada 17.marta sēdes protokola izrakstam Nr.04.7.&

Robežu plāns izgatavots pēc 2005.gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:1000.

Zemes kopplatība ir 0.1269ha (1269kv.m).



VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

**Rīgas biroja vadītāja
vietniece**

K.Blanka

23-02-2007

Zemes nobežumu Nr.	Kopplatība ha	EKSPLIKĀCIJA ZEMES LIETOŠANAS VEIDI												Meliorētā lauksaim. izmant. zeme		
		Lauksaim. izmant. zeme	TAJA SKAITA				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	T.sk. Zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagolītiem	Zem ceļiem		Pārējās zemes	
			Aram- zeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaišības										
	0.1269	0.1269	—	0.1269	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
LKS92 TM
Mēroga koeficients 0.999601

	X	Y
767	312532,79	496946,93
214	312523,80	496964,41
209	312468,97	496922,08
710	312479,48	496907,41

Zemes īpašuma kopplatība 0.1269ha (1269kv.m)

**ZEMES
IZVIETOJUMA SHĒMA** Z

"Zvirbuli"

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES :
A-B Babītes pagasta pašvaldības zeme
B-C zemes īpašums Sila iela 8-3
C-D Babītes pagasta pašvaldības zeme
D-A zemes īpašums Mežsaimniecība-1

Mērogs 1:1000

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES :
A-B Babītes pagasta pašvaldības zeme
B-C zemes īpašums Sila iela 8-3
C-D Babītes pagasta pašvaldības zeme
D-A zemes īpašums Mežsaimniecība-1

"HALMERS" SIA
licence Nr.076

Vadītājs		Ģ.Ziliskis	18.10.2005
Mērnīeks		K.Vanags	11.10.2005

Kadastra Nr.	8048	004	0460
--------------	------	-----	------

**Mārupes novada pašvaldības
Nekustamo īpašumu novērtēšanas komisijas sēdes
PROTOKOLS Nr. 17/2024**

2024.gada 28.decembrī

Sēdi atklāj: plkst. 8:30

Sēdi slēdz: plkst. 9.00

Sēdi vada:

Komisijas priekšsēdētājs:

Domes priekšsēdētāja vietnieks - Valdis Kārklīšs.

Sēdē piedalās:

Komisijas locekļi:

Attīstības un plānošanas pārvaldes zemes lietu speciāliste -Lauma Erdmane.

Pašvaldības īpašumu pārvaldes Nekustamo īpašumu pārvaldniece - Iveta Ruģele.

Centrālās pārvaldes Finanšu un grāmatvedības nodaļas vadītāja – Santa Rutkovska

Centrālās pārvaldes Juridiskās nodaļas juriste - Sarmīte Maščinska.

Sēdi protokolē:

Sarmīte Maščinska

Darba kārtība:

1. Par darba uzdevuma apstiprināšanu – nekustamā īpašuma “Zvirbulī”, Babīte, Babītes pag., Mārupes nov., kadastra Nr.8048 004 0460, vērtības noteikšanai atsavināšanas vajadzībām

1.

**Par darba uzdevuma apstiprināšanu – nekustamā īpašuma “Zvirbulī”, Babīte, Babītes pag.,
Mārupes nov., kadastra Nr.8048 004 0460, vērtības noteikšanai atsavināšanas vajadzībām**

Ziņo: V.Kārklīšs

Mārupes novada pašvaldībai (turpmāk – Pašvaldība) pieder nekustamais īpašums “Zvirbulī”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads, kadastra numurs 8048 004 0460 0.1269 ha platībā (turpmāk – Nekustamais īpašums).

Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3. panta pirmās daļas 1. punkts nosaka, ka publiskas personas nekustamo un kustamo mantu var atsavināt pārdodot izsolē, savukārt, saskaņā ar tā paša likuma 4. panta pirmo daļu, atvasinātas publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgai atvasinātai publiskai personai vai tās iestādēm to funkciju nodrošināšanai, un 8. panta otrā daļa noteic, ka atsavināšanai paredzētā atsavinātas publiskas personas nekustamā īpašuma novērtēšanu organizē attiecīgās atsavinātās publiskās personas lēmēj institūcijas noteiktajā kārtībā.

Ar Mārupes novada pašvaldības domes 2024.gada 27.novembra lēmumu Nr.7 (sēdes protokols Nr.21) “Par nekustamā īpašuma “Zvirbulī”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads, atsavināšanu” nolemts pārdot izsolē pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu “Zvirbulī”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads, kadastra Nr. 80480040460, kas sastāv no zemes gabala 0,1269 ha platībā (kadastra apzīmējums 8048 004 0460) un uzdot Nekustamo īpašumu novērtēšanas komisijai noteikt atsavināmā nekustamā īpašuma vērtību, pieaicinot sertificētu vērtētāju.

Saskaņā ar Mārupes novada pašvaldības Nekustamo īpašumu novērtēšanas komisijas nolikuma 9.2.punktu, komisijas funkcijās ietilpst darba uzdevumu sagatavošana.

Ievērojot augstāk minēto, atklāti balsojot ar 5 balsīm “par” (V.Kārklīšs, L.Erdmane, I.Ruģele, S.Rutkovska, S.Maščinska), “pret” nav, “atturas” nav, **nolemj:**

1. Apstiprināt darba uzdevumu - nekustamā īpašuma “Zvirbuli”, Babīte, Babītes pag., Mārupes nov., kadastra Nr.8048 004 0460, vērtības noteikšanai atsavināšanas vajadzībām, saskaņā ar pielikumu.

Pielikumā:

1. Darba uzdevums - nekustamā īpašuma “Zvirbuli”, Babīte, Babītes pag., Mārupes nov., kadastra Nr.8048 004 0460, vērtības noteikšanai atsavināšanas vajadzībām.

Komisijas priekšsēdētājs _____Valdis Kārklīšs

Protokolētājs _____Sarmīte Maščinska

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

1.pielikums

APSTIPRINĀTS

Ar Mārupes novada pašvaldības
Nekustamā īpašuma novērtēšanas komisijas
2024.gada 28.decembra lēmumu Nr. 1., prot.Nr. 17/2024

DARBA UZDEVUMS

**nekustamā īpašuma “Zvirbuli”, Babīte, Babītes pag., Mārupes nov., kadastra Nr.8048 004 0460,
vērtības noteikšanai atsavināšanas vajadzībām**

Sagatavots:

2024.gada 17.decembrī

I Vispārīga informācija:

Nekustamā īpašuma nosaukums	“Zvirbuli”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads
Nekustamā īpašuma kadastra numurs	8048 004 0460
Nekustamā īpašuma sastāvs	zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8048 004 0460 0.1269 ha platībā
Nekustamā īpašuma īpašnieks	Mārupes novada pašvaldība
Nekustamā īpašuma atrašanās funkcionālajā zonējumā, tā atļautā (plānotā) izmantošana	Saskaņā ar Babītes un Salas pagasta teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem zemes vienība atrodas jauktas centra

	apbūves teritorija (JC), kuram ir noteikta atļautā izmantošana: Savrupmāju apbūve; Rindu māju apbūve; Daudzdzīvokļu māju apbūve; Biroju ēku apbūve; Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve; Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve; Kultūras iestāžu apbūve; Sporta ēku un būvju apbūve Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve; Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve; Veselības aizsardzības iestāžu apbūve; Sociālās aprūpes iestāžu apbūve; Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve; Reliģisko organizāciju ēku apbūve; Labiekārtota publiskā ārtelpa. Papildizmantošana: Viegslās rūpniecības uzņēmumu apbūve; Transporta apkalpojošā infrastruktūra.
--	---

II Informācija par vērtējamo objektu

1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 80480040460 0.1269 ha platībā saskaņā ar grafisko pielikumu Nr.1 un Nr.2.
2. Izmantošanas mērķis – jauktas centra apbūves teritorija (JC).

III Tiesisks pamats:

Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punkts, Mārupes novada pašvaldības domes 2024.gada 27.novembra lēmums Nr.7 (sēdes protokols Nr.21) “Par nekustamā īpašuma “Zvirbulī”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads, atsavināšanu”.

IV Mērķis

Noteikt nekustamo īpašumu tirgus vērtību, piesaistot neatkarīgu vērtētāju ar mērķi pārdod nekustamo īpašumu izsolē.

V Saistītie dokumenti un dati :

Grafiskais pielikums - sagatavo pasūtītājs kopā ar šo darba uzdevumu;
 Zemesgrāmatas dati - iegūst vērtētājs atbilstoši vērtēšanas standartiem patstāvīgi;
 Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa – iepazīstas vērtētājs atbilstoši vērtēšanas standartiem patstāvīgi, <https://www.marupe.lv/lv/marupes-novada-pasvaldiba/attistiba-un-planosana/teritorijas-planojums>;
 Kadastra dati - iepazīstas vērtētājs atbilstoši vērtēšanas standartiem patstāvīgi www.kadastrs.lv;
 Cita informācija pēc vērtētāja pieprasījuma tiek izsniegta 2 (divu) darba dienu laikā.

VI Kontaktpersonas:

Juridiskās nodaļas juriste Sarmīte Maščinska 22329489;
 Pašvaldības īpašumu pārvaldes Nekustamo īpašumu pārvaldniece Iveta Ruģele 28669775.

Pielikumā:

1. Izkopējums no Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma kartes nekustamā īpašuma “Zvirbulī”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads (kadastra Nr. 8048 004 0460) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 004 0460.

2. Izkopējums no kadastra un augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas sistēmas nekustamā īpašuma “Zvirbuli”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads (kadastra Nr. 8048 004 0460) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 004 0460.
3. Mārupes novada pašvaldības domes 2024.gada 27.novembra lēmums Nr.7 (sēdes protokols Nr.21) “Par nekustamā īpašuma “Zvirbuli”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads, atsavināšanu”.

Nekustamā īpašuma vērtēšanas
komisijas priekšsēdētājs

V. Kārklīšs

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

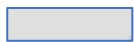
Pielikums Nr.1

Izkopējums no Babītes un Salas pagasta (bij. Babītes novada) teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma kartes nekustamā īpašuma “Zvirbuli”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads (kadastra Nr. 8048 004 0460) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 004 0460





jauktas centra apbūves teritorija (JC)



autotransporta infrastruktūras objektu teritorija (TR)

Izkopējums no kadastra un augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas sistēmas nekustamā īpašuma “Zvirbuli”, Babīte, Babītes pagasts, Mārupes novads (kadastra Nr. 8048 004 0460) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8048 004 0460

