

Atskaite
par nekustamā īpašuma

**Ķekavas novadā,
Baldonē, Pasta ielā 3A**



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Ķekavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 29. marts

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma

Ķekavas novads, Baldonē Pasta iela 3A, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Pasta iela 3A, kadastra nr. 8005 001 1739 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība ar kopējo platību 0,1214 ha (saskaņā ar kadastra datiem, izdruka atskaites pielikumā). Darba mērķis bija noteikt zemes tirgus vērtību īpašuma apskates brīdī – 29. marts, 2025, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē minētos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

Analīzes pamatā ir:

- 1) izdrukas no zemesgrāmatas nodalījuma, VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, kas pievienotas šai Atskaitē un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispāratzītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtētāji uzskata, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo Objektu. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 29. marts ir
9 200 EUR (deviņi tūkstoši divi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību, tālr. 29235485 vai e-mail: info@vindeks.lv

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS	3
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJAS PAZĪMES	4
2.2. APGRŪTINĀJUMI.....	4
2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS.....	4
2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS	4
2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS	4
2.6. OBJEKTA NOVĒTOJUMS	5
2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	6
2.8. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	8
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	9
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS UN TĀ ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	9
4. VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS.....	10
5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	12
5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PĪEŅĒMUMI	12
5.2. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PĪEEJU	12
5.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	14
6. SLĒDZIENS	15
7. PĪEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapa;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
4. pielikums	Zemes plāns ar servitūtu	- 1 lapa;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS

Novērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma Baldonē, kadastra numurs 8005 001 1739, Pasta ielā 3A tirgus vērtību 2025. gada 29. marts. Vērtējums paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

Novērtējuma pasūtītājs: Ķekavas novada pašvaldība.

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

Prakse pierāda, ka pietiekami bieži reālajā tirgus situācijā tiek pārkāpti daži vai pat visi nosacījumi, kas piemīt “tirgus vērtības” jēdzienam – ideālam standartam, kas ne vienmēr ir sasniedzams. Šī iemesla dēļ īpašuma tirgus vērtība bieži nesakrīt ar darījuma cenu. Tirgus vērtība parasti tiek noteikta, pamatojoties uz tipiska potenciālā pircēja uzskatiem. Savukārt, tirgus vērtību reālais diapazons ir atkarīgs no daudziem subjektīviem faktoriem, tai skaitā no neaprēķināmiem un nevadāmiem (piem., politiskiem un klimatiskiem procesiem, valdības lēmumiem, jaunas informācijas plūsmas, baumām u.c.).

* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJAS PAZĪMES

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība, kadastra apzīmējums 8005 001 1739, ar kopējo platību 0,1214 ha, Tukuma novada Smārdes pagasta īpašumā Pasta iela 3A. Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, īpašumtiesības uz zemi ir nostiprinātas Ķekavas pašvaldībai. Baldones pilsētas zemesgrāmatas nodaļums nr. 100000322360.

Vērtējamais īpašums ir viena zemes vienība ar kopējo platību 0,1214 ha (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, izdruka atskaites pielikumā), kuras sastāvā ir:

- Zemes zem ceļiem platība: 0,0110 ha;
- Pārējās zemes platība: 0,1104 ha

2.2. APGRŪTINĀJUMI

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	19.03.2025	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0,0251	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0,0121	ha
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0,0065	ha
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0434	ha
-	19.03.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0251	ha
-	01.02.2025	7312040700	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzmāvu gruntī	0,0006	ha
-	19.03.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0251	ha
-	19.03.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0251	ha
-	01.02.2025	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0,0227	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0,0191	ha

Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2025. gada 29. marts.

2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

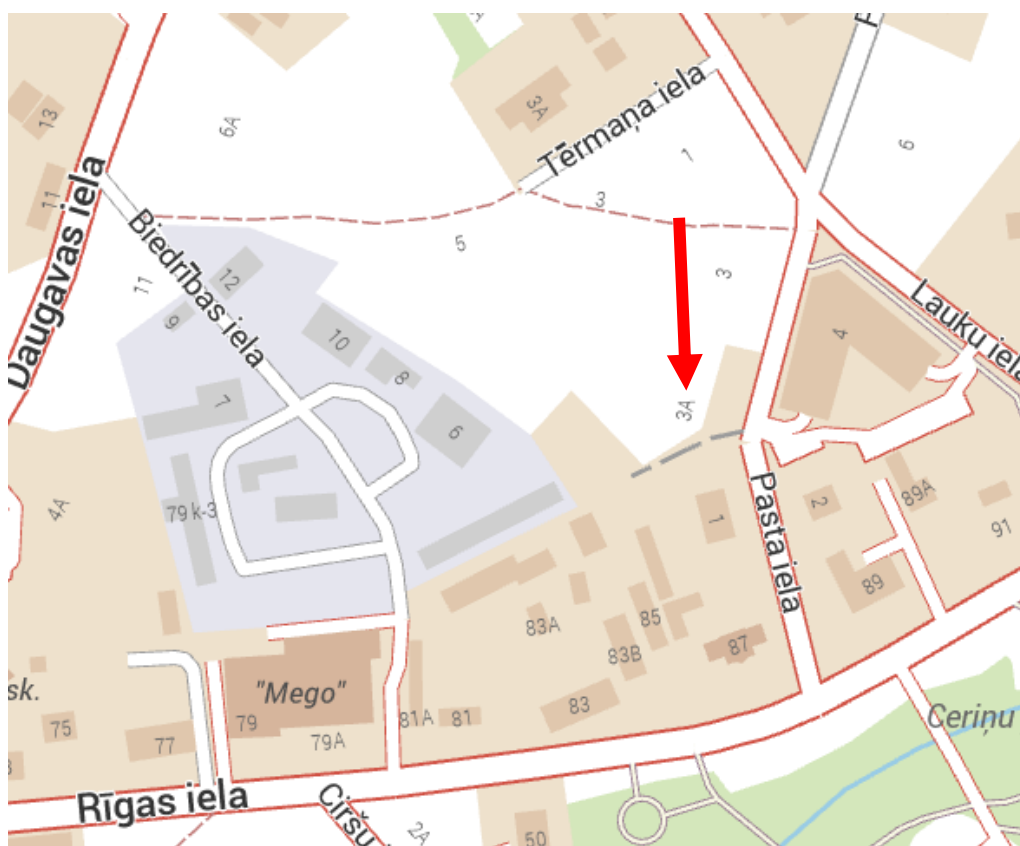
Tās elektroniskās parakstīšanas datums.

2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums atrodas Ķekavas novada Baldones ce, aptuveni 3 km attālumā A virzienā no valsts autoceļa P86 "Ķekava - Skaistkalne". Attālums no īpašuma līdz novada centram Ķekavā ir aptuveni 17 km, līdz pagasta centram Baldonē apmēram 1 km. Īpašuma tuvumā atrodas citas daudzstāvu un mazstāvu dzīvojamās mājas. Sīkāku īpašuma novietojuma shēmu skat. atskaites sadaļā.



2.6. OBJEKTA NOVĪETOJUMS

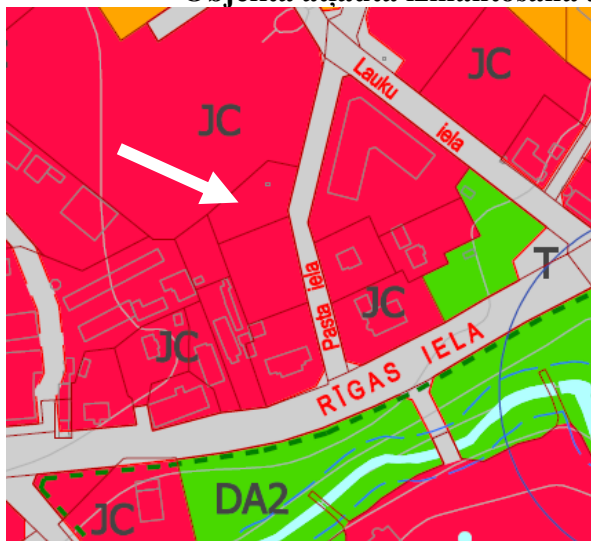


2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamais Objekts sastāv no viena zemes gabala 0,1214 ha kopplatībā. Pēc VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem (izdruka atskaites pielikumā), 0,1014 ha no kopējās platības aizņem pārējās zemes izmantojamā zeme. Apskates brīdī pārējo zemes teritoriju aizņem zālājs, uz zemes gabala atrodas betona plāksnes un elektrolīnijas uzstādījumi, kas ietekmē īpašuma vērtību un tiks ņemti vērā aprēķina veidošanā. Zemes gabala forma ir neregulāra. Tiešais piebraucamais ceļš pie īpašuma ir pa asfaltētu ceļu.



Objekta atļautā izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Savrupmāju apbūves teritorijas	DzS1, DzS2, DzS3, DzS4
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzM
Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas	DzD
Publiskās apbūves teritorijas	P
Jauktas centru apbūves teritorijas	JC
Rūpniecības teritorijas	R
Transporta un tehniskās apbūves teritorijas	T, T1
Dabas un apstādījumu teritorijas	DA1, DA2
Mežu teritorijas	M, M1
Lauksaimniecības teritorijas	L
Ūdeņu teritorijas	U

Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Jauktas centru apbūves teritorijā (JC).

2.8. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS UN TĀ ANALĪZE

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota (Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013).

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiks izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie tirgus vērtības aprēķini.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- labi apsaimniekošanas apstākļi;
- īpašums atrodas pilsētas teritorijā;
- apkārtējie īpašumi apdzīvoti, sakopti.

Negatīvie:

- uz īpašuma atrodas vairākas elektrolīnijas;
- uz īpašuma atrodas būvgruži (betona plāksnes);
- daļa zemes servitūta joslā.

4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas apbūves zemes novērtēšanai. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai īpašumu izmantotu kā kredīta nodrošinājumu vai noteiktu tā iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes tirgus vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Aizvietošanas princips (angl.- *substitution*) nosaka, ka zemes gabala tirgus vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus.

Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique,)*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka zemju tirgus vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analoģiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. ***Fiziskie parametri.*** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtētāji ir pieņēmuši, ka īpašums turpmāk tiks izmantots saprātīgi, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtas sabiedrisko attiecību normas. Vērtētāji izmantoja pasūtītāja iesniegtās dokumentu kopijas un citus materiālus. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabala platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam. Vērtējums attiecas uz apskates datumu, turpmākās fizisko parametru vai īpašumtiesību izmaiņas nav ņemtas vērā un vērtētāji par to ietekmi uz Objekta tirgus vērtību neatbild.

Noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka Objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

5.2. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Tirgus apskats.

Apbūvei paredzētās zemes joprojām saglabā relatīvu pieprasījumu nekustamo īpašumu tirgū. Neraugoties uz ekonomiskajām svārstībām un būvniecības izmaksu kāpumu, interese par šāda veida īpašumiem īpaši piepilsētu un stratēģiski izdevīgos reģionos paliek samērā noturīga. Attīstītāji un privātpersonas joprojām saskata potenciālu šāda veida ieguldījumos, jo īpaši ņemot vērā ilgtermiņa attīstības plānus un urbanizācijas tendences. Cenu līmenis Baldonē ir aptuveni 8 līdz 20 EUR/m² robežās, par līdzīgiem zemes gabaliem.

Vērtējamo nekustamo īpašumu piesaista konkrētā pagasta cenu līmenim. Līdz ar to nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, salīdzinot funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pirkšanas – pārdošanas darījumu datus un koriģējot īpašuma kopējo vērtību. Vērtējumā tiek analizēti ticami notikuši līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas – pārdošanas gadījumi. Aktuāla piedāvājuma ir maz.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies VZD un zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar lauksaimniecības zemēm Tukuma un tuvākajos novados:

- Parka iela 8A, Baldone, Ķekavas nov., kadastra nr. 80050010332; viena savrupmāju apbūves teritorijā esoša zeme, zemes vienības kopējā platība 1 651 m². Īpašums pārdots 2023. gada maijā par 15 000 EUR vai 9 EUR/m².
- Mežvidu iela 22, Baldone, Ķekavas nov., kadastra nr. 80250060100; viena savrupmāju apbūves teritorijā esoša zeme, zemes vienības kopējā platība 730 m². Īpašums pārdots 2023. gada jūnijā par 7 000 EUR vai 10 EUR/m².
- Lejas iela 5, Baldone, Ķekavas nov., kadastra nr. 80050010343; viena savrupmāju apbūves teritorijā esoša zeme, zemes vienības kopējā platība 1 200 m². Īpašums pārdots 2022. gada decembrī par 10 000 EUR vai 8 EUR/m².
- Kļavu iela 2, Baldone, Ķekavas nov., kadastra nr. 80050010154; viena savrupmāju apbūves teritorijā esoša zeme, zemes vienības kopējā platība 1 625 m². Īpašums pārdots 2024. gada 13. novembrī par 24 280 EUR vai 15 EUR/m².

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Baldone, Ķekavas nov., Pasta iela 3A	Parka iela 8A, Baldone, Ķekavas nov.		Mežvidu iela 22, Baldone, Ķekavas nov.		Lejas iela 5, Baldone, Ķekavas nov.		Kļavu iela 2, Baldone, Ķekavas nov.	
Zemes gabala platība, m2.	1214	1651		730		1200		1625	
Pārdevuma cena, EUR		15000		7000		10000		24280	
Darījuma laiks		05.2023.		06.2023.		12.2022.		11.2024.	
Nosacītā 1 m2. cena, EUR		9		10		8		15	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9		EUR 10		EUR 8		EUR 15	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9		EUR 10		EUR 8		EUR 15	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		sliktāk	4%	sliktāk	4%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9		EUR 10		EUR 9		EUR 15	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 9		EUR 10		EUR 9		EUR 15	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	5%	lielāks	-4%	līdzvērtīgs	0%	mazāks	5%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		labāk	-3%	labāk	-3%	labāk	-3%	labāk	-3%
meliorācijas sistēmas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

- zemes gabala konfigurācija, skaits		labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		-9%		-5%		0%
		EUR 9		EUR 9		EUR 8		EUR 15	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		4%		-5%		0%		0%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0		-EUR 1		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m2. koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 9		EUR 9		EUR 8		EUR 15	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 15 600		EUR 6 625		EUR 9 975		EUR 24 280	
6. Citi faktori:									
liegumi, esošā apbūve, u.c.		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 15 600		EUR 6 625		EUR 9 975		EUR 24 280	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m2. koriģētā cena, EUR		9,45		9,08		8,31		14,94	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2		0,3		0,3		0,2	
Salīdzināmo zemju platības 1m2. vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		10,09							
Uz zemes gabala esošo būvgružu izvešanas izmaksas		3 000							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		9 255							

Salīdzinot zināmos pārdevumu gadījumus, noteiktā apbūves zemes tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 9 200**.

5.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu – zemju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksu bieži ietekmē subjektīvi faktori. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Nemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (rezultātu noapaļojot) ir **EUR 9 200**.

6. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 29. marts ir
9 200 EUR (deviņi tūkstoši divi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu
rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

Vērtētāja neatkarības apliecinājums.

Es, zemāk parakstījies, apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- *faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,*
- *secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,*
- *tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,*
- *man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,*
- *mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,*
- *secinājumi tika izdarīti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar LVS standartu Nr.401:2013.*

**PIELIKUMI
DOKUMENTU KOPIJAS**