Atskaite
par nekustamā īpašuma

Ķekavas novada Daugmales pagastā, “Gruntītes”

novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Ķekavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 29. marts

Ķekavas novada pašvaldībai

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma
Ķekavas novada Daugmales pagastā, "Gruntītes", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala, kas atrodas Ķekavas novada Daugmales pagastā, "Gruntītes", kadastra nr. 8056 002 0890 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība ar kopējo platību 0,1376 ha (saskaņā ar kadastra datiem, izdruka atskaites pielikumā). Darba mērķis bija noteikt zemes tirgus vērtību īpašuma apskates brīdī – 29. martā, 2025, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai. Saskaņā darba uzdevumu uz zemes gabala esošā apbūve netiek vērtēta un Objekta tirgus vērtību neietekmē.

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 Atskaitei 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. martā ir
4 000 EUR (četri tūkstoši 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

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

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 NOVIETOJUMS 5
2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS 5
2.8. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI 7

3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU 8

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS UN TĀ ANALĪZE 8
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 8

4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS 9

5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS 11

5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 11
5.2. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU 11
5.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA 13

6. SLĒDZIENS 14

7. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 15

PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2.	pielikums	Kadastra izdrukas	- 2 lapas;
3.	pielikums	Zemes gabala robežu plāns	- 2 lapas;
4.	pielikums	Apgrūtinājumu plāns	- 2 lapas;
5.	pielikums	Situācijas plāns	- 2 lapas;
6.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS

Novērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma – zemes gabala, kas atrodas Ķekavas novada Daugmales pagastā, "Gruntītes",, kadastra numurs 8056 002 0890, tirgus vērtību 2025. gada 29. martā. 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 8056 002 0890, ar kopējo platību 0,1376 ha, Ķekavas novada Daugmales pagasta īpašumā "Gruntītes". Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašumtiesības uz zemi ir nostiprinātas Ķekavas novada pašvaldībai. Daugmales pagasta zemesgrāmatas nodalījums nr. 100000597540.

Vērtējamais īpašums ir viena zemes vienība ar kopējo platību 0,1376 ha (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, izdruka atskaites pielikumā), kuras sastāvā ir:

- Pļavu platība: 0,0174 ha;
- Krūmāju platība: 0,0274 ha;
- Zemes zem ēkām platība: 0,0805 ha;
- Pārējās zemes platība: 0,0123 ha.

2.2. APGRŪTINĀJUMI

Sarkanā līnija un autoceļa aizsargjosla – tirgus vērtību ietekmē negatīvi.

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

2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2025. gada 29.marts.

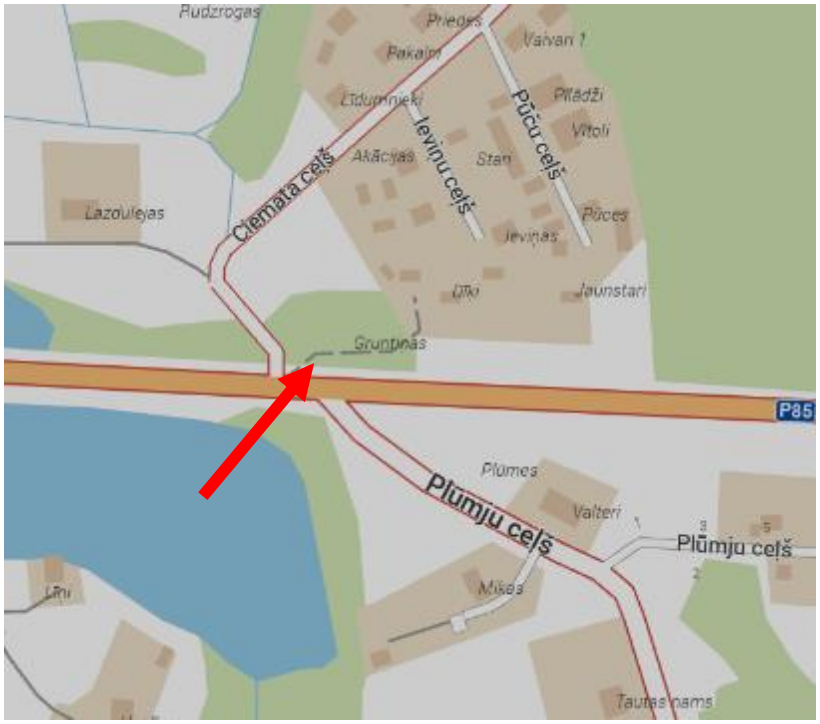
2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

Tās elektroniskās parakstīšanas datums.

2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

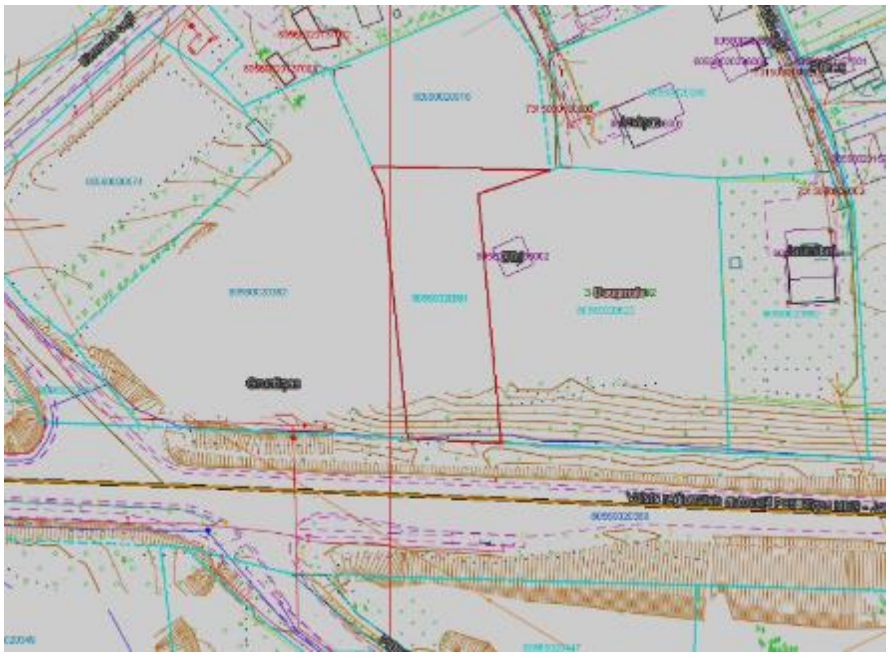
Vērtējamais īpašums atrodas Ķekavas novada Daugmales pagastā, aptuveni 300 m attālumā D virzienā no valsts autoceļa P85 "Rīgas HES - Jaunjelgava ". Attālums no īpašuma līdz novada centram Ķekavā ir aptuveni 15 km, līdz pagasta centram Daugmalē apmēram 1 km. Īpašuma tuvumā atrodas īpašumi „Ieviņas" un "Dīķi"". Sīkāku īpašuma novietojuma shēmu skat. atskaites sadaļā 2.6.

2.6. OBJEKTA NOVIETOJUMS

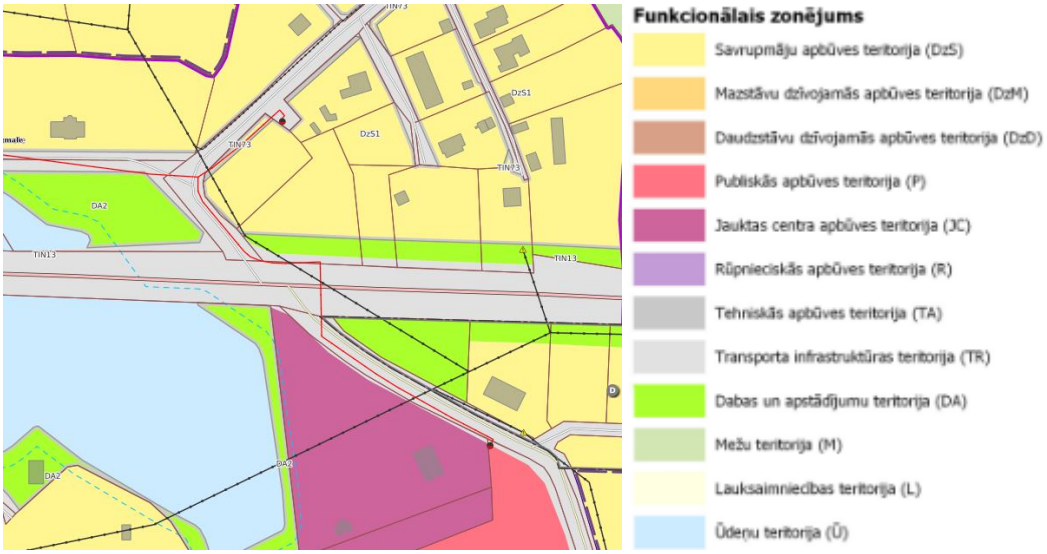


2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamais Objekts sastāv no viena zemes gabala 0,1376 ha kopplatībā. Pēc VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem (izdruka atskaites pielikumā), 0,0805 m^2 no kopējās platības aizņem zeme zem ēkām. Apskates brīdī visu zemju zem ēkām platību aizņem zālājs Zemes gabala forma ir nestandarta. Tiešais piebraucamais ceļš pie īpašuma ir pa grantētu, pašvaldībai piederošu, šauru ceļu.



Objekta atļautā izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam



Saskaņā ar teritorijas plānojumu, daļa īpašuma atrodas Transporta infrastruktūras teritorijā (TR), Dabas un apstādījumu teritorijā (DA), un daļa uz Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS1).

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.

Šīs vērtējuma atskaites 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:

- netālu no valsts autoceļa;
- apkārtējie īpašumi apdzīvoti, sakopti.

Negatīvie:

- zeme atrodas uz nelīdzena reljefa;
- daļa zemes atrodas dabas un apstādījumu un infrastruktūras teritorijā.

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 un piespiedu pārdošanas 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 analogu 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 analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā 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 PIEŅĒMUMI

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 – analogu 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 Daugmalē un tuvākajās apdzīvotajās teritorijās ar līdzīgiem zemes gabaliem ir aptuveni 2 līdz 10 EUR/m^2 robežās, pieprasījums pārsniedz kvalitatīvu piedāvājumu un novērojams stabils cenu pieaugums.

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 apbūves zemēm Ķekavas un tuvākajos novados:

- Ezermalas iela 15, Baloži, Ķekavas nov., kadastra nr. 80070010056; viena mazstāvu dzīvojamo māju apbūves teritorijā esoša zeme, zemes vienības kopējā platība 1570 m^2. Īpašums pārdots 2023.gada maijā par 4710 EUR vai 3,0 EUR/m^2;
- Vārpiņas, Daugmales pag., Ķekavas nov., kadastra nr. 80560020555; viena lauksaimniecības teritorijā esoša zeme, zemes vienības kopējā platība 1 260 m^2 . Īpašums pārdots 2024. gada februārī par 4 268 EUR vai 3,4 EUR/ m^2;
- Īpašums "Liepkalni 2", Odukalns, Ķekavas nov., kadastra nr. 80700081665; viena mazstāvu dzīvojamo māju apbūves teritorijā un tehniskās apbūves teritorijā esoša zeme, zemes vienības kopējā platība 1 039 m^2. Īpašums pārdots 2022. gada jūlijā par 3 000 EUR vai 2,9 EUR/m^2;

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**	
	"Gruntītes", Daugmalē, Daugmales pagastā, Ķekavas novadā	Ezermalas iela 15, Baloži, Ķekavas nov.		Vārpiņas, Daugmales pag., Ķekavas nov.		Liepkalni 2, Odukalns, Ķekavas pag., Ķekavas nov.	
Zemes gabala platība, m2.	**1376**	1570		1260		1039	
Pārdevuma cena, EUR		4710		4268		3000	
Darījuma laiks		05.2023.		02.2024.		07.2022.	
Nosacītā 1 m2. cena, EUR		3,0		3,4		2,9	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3		EUR 3		EUR 3	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3		EUR 3		EUR 3	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		sliktāk	4%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
		EUR 3		EUR 3		EUR 3	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-8%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%
		EUR 3		EUR 3		EUR 3	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	2%	lielāks	-1%	lielāks	-2%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		labāk	-5%	sliktāk	3%	labāk	-2%
- zemes auglība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
meliorācijas sistēmas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija, skaits		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-3%		2%		-4%
		EUR 3		EUR 3		EUR 3	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-7%		2%		-4%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m2. koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 3		EUR 3		EUR 3	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4 371		EUR 4 353		EUR 2 873	
6. Citi faktori:							
liegumi, esošā apbūve, u.c.		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4 371		EUR 4 353		EUR 2 873	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m2. koriģētā cena, EUR		2,78		3,46		2,76	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4		0,2		0,4	
Salīdzināmo zemju platības 1m2. vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		**2,91**					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		**4005**					

Salīdzinot zināmos pārdevumu gadījumus, noteiktā savrupmāju apbūves zemes tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 4 000**.

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 – apbūves 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.

Ņemot 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 4 000**.

6. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 29. martā ir
4 000 EUR (četri tūkstoši eiro).

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

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

7. PIEŅĒMUMI 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, ieķīlājumiem, 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 neuzņemamiem 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 pārliecību:

- *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