

7/52 domājamo daļu no
nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Ādažu novada Alderos,
Vasaras ielā 7
(īpašuma kad.nr. 8044 014 0222)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. septembris

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošo 7/52 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – zemes gabala Ādažu novada Alderos, Vasaras ielā 7, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma daļas (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8044 014 0222	Ādažu novada ZG nodaļums:	100000185334
Zemes platība:	Kopējā platība 2 154 m ² , 7/52 domājamo daļu platība ~ 289,96 m ²	Citi būtiski apstākļi:	Uz zemes gabala atrodas koplietošanas dīķis.
Pieklūšana:	Pieklūšana no fiziskai personai piederošas ielas. Ceļa servitūts nav nodibināts.		
Applūšanas riski:	Nav zināmi.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks 7/52 d.d.:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā.
----------------------	--

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	1	02.08.2004	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0,0493	ha
	2	02.08.2004	120302	aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide	0,0424	ha
	3	02.08.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0,0252	ha
	4	02.08.2004	110402	ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija	0,0264	ha

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	20.09.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekta apskate tika veikta bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2024. gada 20. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas iespējamo pārdošanas sākumcenu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2014.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta 7/52 domājamo daļu no nekustamā īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. septembrī ir
600 EUR (seši simti eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 mēneši.

Ar cieņu:
SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

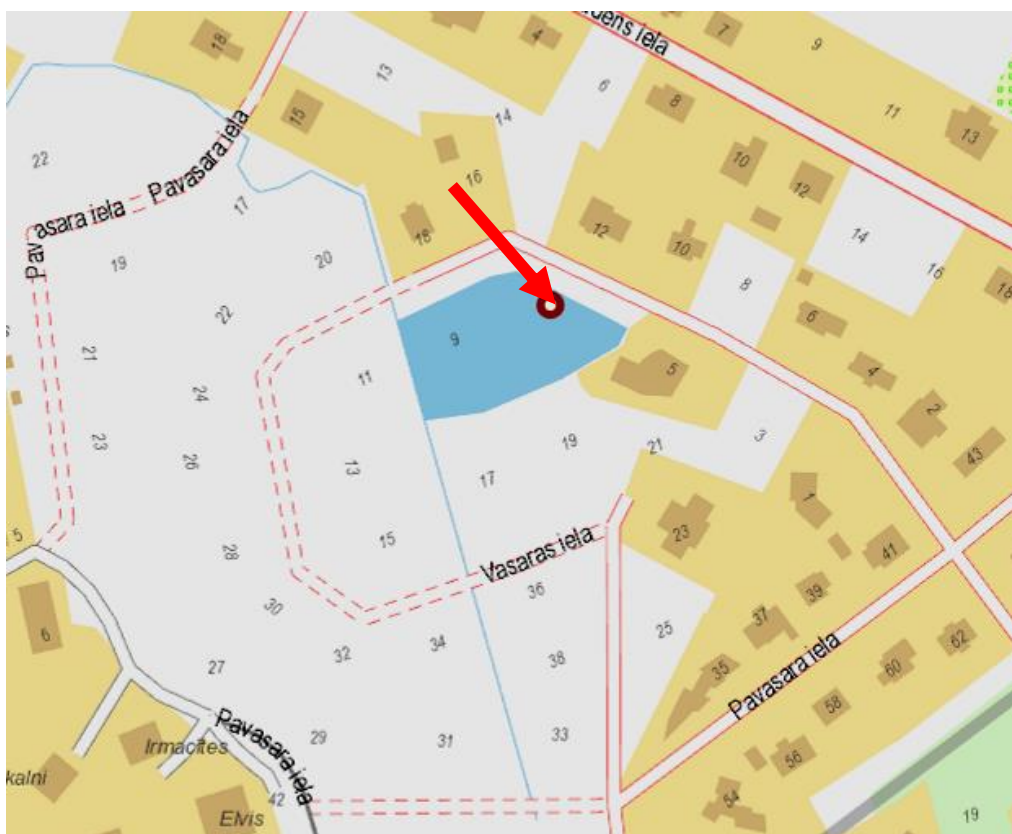
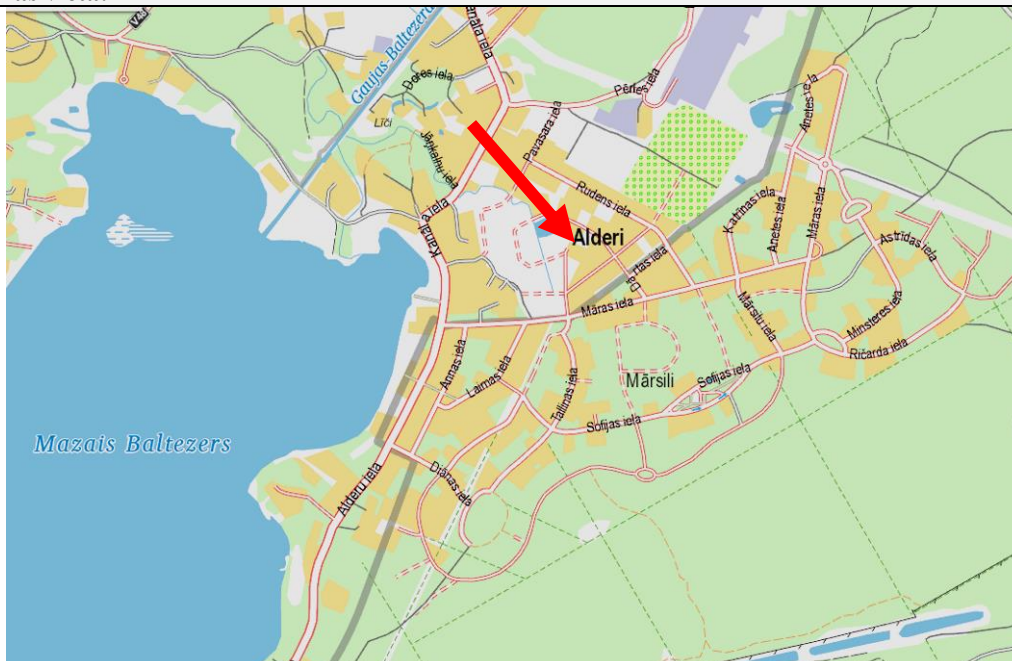
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.....	4
2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
3. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS.....	8
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	9
4.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
4.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	9
4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI	10
4.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	13
5. SLĒDZIENS	14
6. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

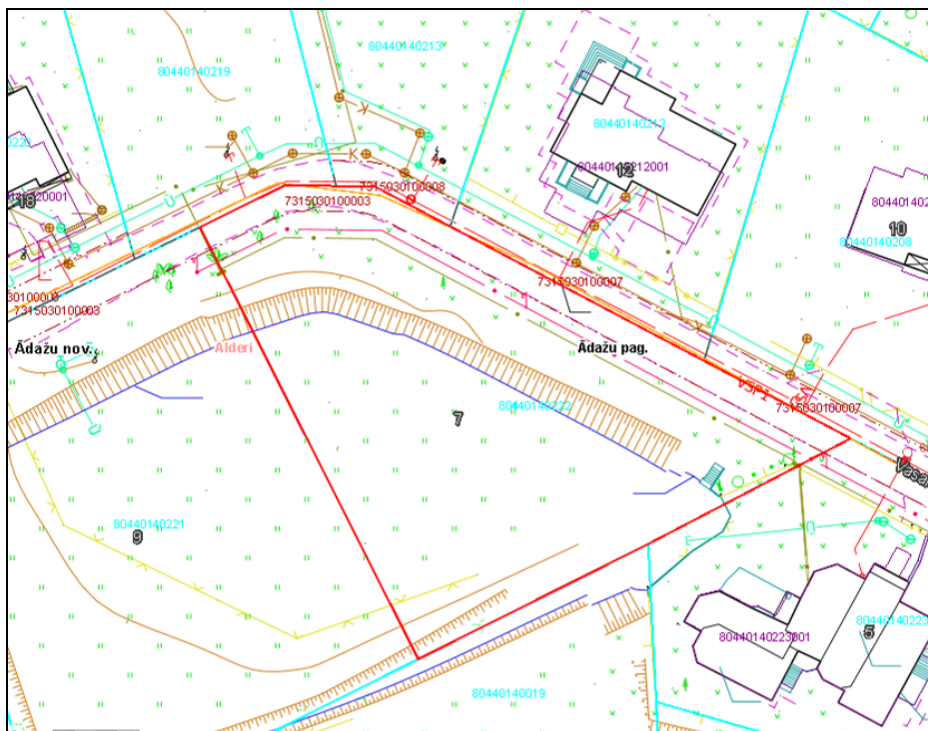
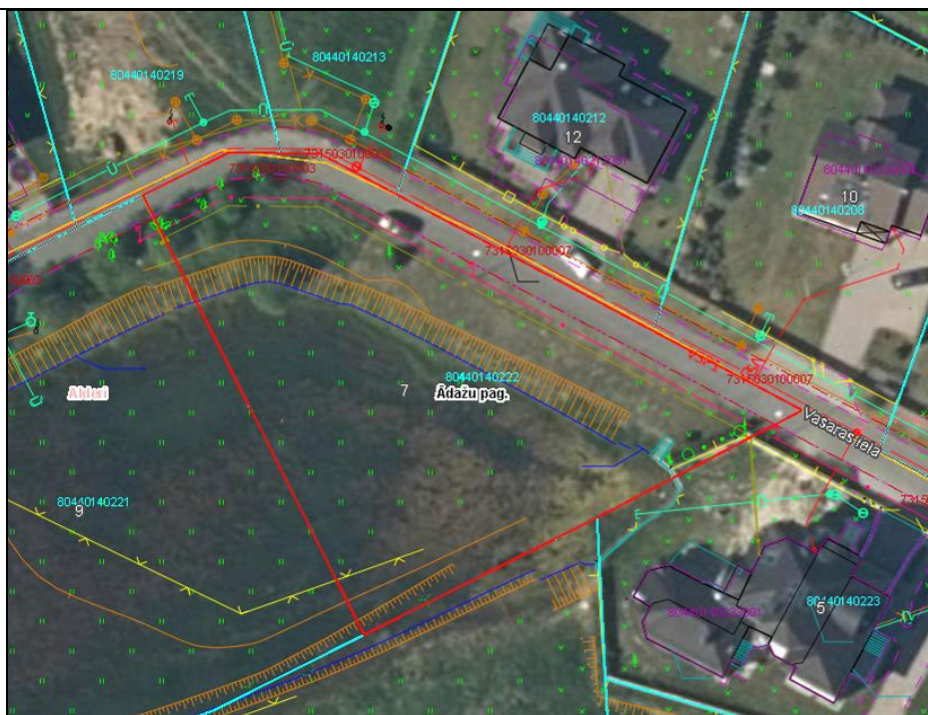
PIELIKUMI

- | | | | |
|----|-----------|--|-------------|
| 1. | pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts | - 27 lapas; |
| 2. | pielikums | Kadastra informācijas sistēmas izdrukas | - 2 lapas; |
| 3. | pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:





Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais Objekts atrodas Ādažu novada Alderos, aptuveni 500 m attālumā no Mazā Baltezera, jaunā mazstāvu dzīvojamo māju ciematā. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir ~ 20 km, attālums līdz Ādažiem ir aptuveni 3 km. Tuvākā apkārtnē gan apbūvēti zemesgabali, uz kuriem atrodas dažādas kvalitātes un pabeigtības pakāpes viengimeņu dzīvojamās mājas, kā arī neapbūvēti potenciāli apbūvei paredzēti zemesgabali. Teritorija ir apzaļumota, tā atrodas pļavu teritorijā. Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā apmierinoša. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 3 km attālumā no vērtējamā Objekta Ādažos vai Baltezerā. Citi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti - izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes u.c. atrodas aptuveni 3 km attālumā Baltezerā. Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā salīdzinoši vājš, to veido piepilsētas autobusi, kuru pieturvietas atrodas aptuveni 3 km attālumā no īpašuma pie autoceļa Rīga – Saulkrasti. Piekļūšana pie zemesgabala iespējama no Vasaras ielas, kas pieder fiziskai personai – ceļa servitūts nav nodibināts. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

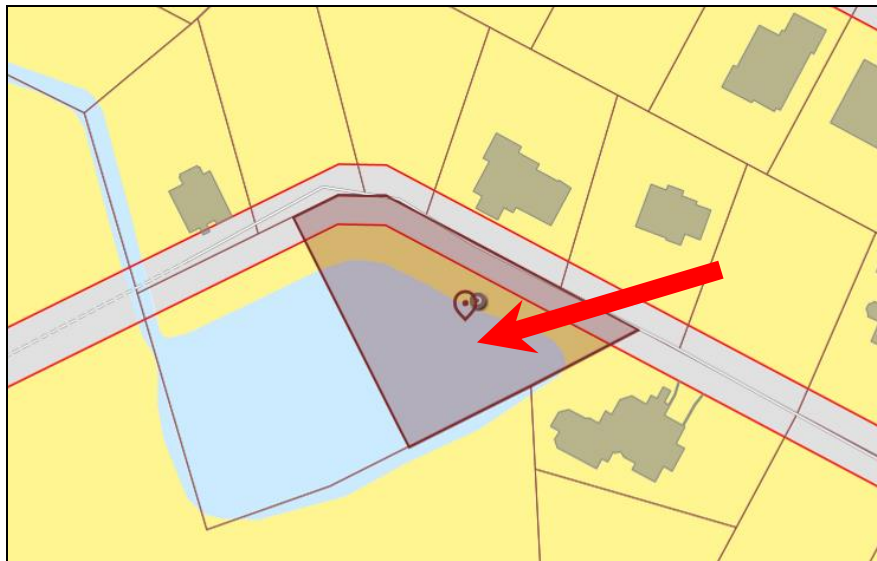
Zemes gabala raksturojums:

platība:	2 154 m ² ;
forma:	trapeceveida (praktiski visu aizņem ūdenskrātuve);
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmi;
nožogojums:	nav;
labiekārtojums:	praktiski visu zemes gabalu aizņem ūdenskrātuve – dīķis, teritorija ir labiekārtota.

Viena zemes gabala mala robežojas ar Vasaras ielu, savukārt pārējās malas - ar blakus esošajiem zemes gabaliem.

Objekta atļautā izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam:

Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves un ūdeņu teritorijā. Ņemot vērā to, ka uz zemes gabala atrodas ciemata koplietošanas dīķis, zemes gabals nav apbūvējams.



- Savrupmāju apbūves teritorija un ūdeņu teritorija

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve.

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu

Avots: Ādažu pagasta teritorijas plānojums (www.geolativija.lv)

2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



3. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. 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 noteiktu īpašuma daļas aptuvenu pārdošanas sākcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākuma* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemesgabalu daļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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 novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, 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 objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma 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 pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

3.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. 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 tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala daļas izmantošana atpūtas zonai.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma daļas tirgus vērtību, tika izmantota informācija par darījumiem ar līdzīgiem zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu Ādažu novadā un tā apkārtnē, kā arī informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties, ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts. Cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, apbūves zemes gabali ir salīdzinoši labi pieprasīti. Arī 2024. gadā apbūves zemju segmentā tiek prognozēta cenu stabilizācija vai arī neliels cenu kāpums, jo bankas joprojām salīdzinoši aktīvi kredītē īpašumu iegādi.

Augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievadceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievadceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kreditēšanas politika, kas ir piesardzīga, kreditējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

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 zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem, kuri atrodas dabas liegumu teritorijās vai ūdenskrātuves krastos, vērtējamā zemesgabala rajonā un tā apkārtnē ir robežās no ~ 1,3 EUR/m² līdz ~ 3,0 EUR/m². Darījumi biežāk notiek par zemākā līmeņa cenām, līdzīgu zemes gabalu cenas pārsvarā stagnē. Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

4.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemesgabals atrodas privātmāju ciematā;
- īpašums izvietots Ādažu novada Alderos, salīdzinoši netālu no Rīgas pilsētas;
- piekļūšana zemesgabalam pa asfalta seguma ielu;
- apzaļumota apkārtnē.

Negatīvie:

- vērtējamam Objektam ir ierobežots pircēju loks;
- līdzīgu īpašumu daļu potenciālo pircēju loks pašlaik ir šaurs – tikai ciemata iedzīvotāji vai pašvaldība, realizācijas gadījumā jārēķinās ar ievērojamo laika patēriņu un pircējiem labvēlīgiem finansēšanas nosacījumiem;
- vērtējamais Objekts ir īpašuma domājamā daļa;

- piekļūšana no fiziskai personai piederoša īpašuma - nav nodibināts ceļa servitūts;
- nepastāv alternatīvas zemesgabala izmantošanas iespējas.

4.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

4.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabala platību un atļauto izmantošanu.

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.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Salīdzināmo objektu novietojums

Nr.

Salīdzināmo objektu raksturojums

1. zemes gabals *Ādažu nov., Ādažu pag., Ataros, „Zaļatari”* (kad.nr. 8044 009 0114). Zemes gabals ar kopējo platību 9 656 m². Zemesgabals atrodas dabas un apstādījumu teritorijā. Piekļūšana no valsts asfaltēta autoceļa. Zemes gabals pārdots 07.2023. par 13 000 EUR jeb 1,35 EUR/m².



2. zemes gabals *Jaunciema gatvē 17B, Rīgā* (kad.nr. 0100 128 0519). Zemes gabals ar kopējo platību 8 137 m². Zemesgabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā un applūstošā teritorijā. Piekļūšana no pašvaldībai piederošas asfaltētas ielas. Zemes gabals pārdots 09.2022. par 20 000 EUR jeb 2,46 EUR/m².



3. zemes gabals *Ropažu nov., Ropažos, Jāņkalnu ielā 6* (kad.nr. 8084 009 0887). Zemes gabals ar kopējo platību 2 940 m². Zemesgabals atrodas vides un dabas resursu aizsardzības teritorijā. Piekļūšana no fiziskai personai piederoša īpašuma – ceļa servitūts nav nodibināts. Zemes gabals pārdots 07.2024. par 5 000 EUR jeb 1,7 EUR/m².



4. zemes gabals Ādažu nov., Carnikavas pag., "Lamsdegumu purvs" (kad.nr. 8052 003 04965). Zemes gabals ar kopējo platību 4 478 m². Zemesgabals atrodas dabas un apstādījumu teritorijā. Piekļūšana no fiziskai personai piederoša īpašuma – ceļa servitūts nav nodibināts. Zemes gabals pārdots 09.2022. par 12 500 EUR jeb 2,79 EUR/m².



Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais zemesgabals	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Ādažu nov., Alderi, Vasaras iela 7	Ādažu nov., Ādažu pag., Atari, "Zaļatari"		Jaunciema gatve 17B, Rīga		Jāņkalnu iela 6, Ropaži, Ropažu novads		Lamsdegumu purvs, Carnikavas pagasts, Ādažu novads	
Zemes gabala platība, m²	2154	9656		8137		2940		4478	
Pārdevuma cena, EUR		13000		20000		5000		12500	
Darījuma laiks		07.2023.		09.2022.		07.2024.		09.2022.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		1,35		2,46		1,70		2,79	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,35		EUR 2,46		EUR 1,70		EUR 2,79	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,35		EUR 2,46		EUR 1,70		EUR 2,79	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,35		EUR 2,46		EUR 1,70		EUR 2,79	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-5%	labāks	-5%	sliktāks	5%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 1,28		EUR 2,34		EUR 1,79		EUR 2,79	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	7%	lielāks	5%	līdzvērtīgs	0%	lielāks	2%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		labāki	-2%	labāki	-2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- 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:			5%		3%		0%		2%
		EUR 1,34		EUR 2,41		EUR 1,79		EUR 2,85	
Pārreķinu koeficients		0%		-2%		5%		2%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0,00		-EUR 0,05		EUR 0,09		EUR 0,06	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 1,34		EUR 2,41		EUR 1,79		EUR 2,85	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 12 968		EUR 19 570		EUR 5 250		EUR 12 750	
6. Citi faktori:									
- citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 12 968		EUR 19 570		EUR 5 250		EUR 12 750	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		1,34		2,41		1,79		2,85	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,25		0,25		0,25		0,25	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 2,1							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 4 513							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 4 513 EUR.

4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir Latvijas valstij Finanšu ministrijas ministrijas personā piederošās 7/52 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ko veido zemes gabals ar kopējo platību 2 154 m². Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo tirgus vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā nekustamā īpašuma kopējās tirgus vērtības atbilstošā daļa. Tādējādi noteiktā tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamo daļu lielums	Īpašuma tirgus vērtība, EUR	Vērtējamā Objekta noteiktā vērtība, EUR
Zemes gabala domājamā daļa	7/52	4 513	607,52
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot), EUR			600,00

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība ir (noapaļojot) **600 EUR**.

Nedalītu kopīpašumu domājamo daļu īpašumiem ir īpašs – konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū, līdz ar to objektam ir īpaša vērtība (tas ir lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas atsevišķas īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā – šajā gadījumā pārējo domājamo daļu īpašniekiem).

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala Ādažu novada Alderos, Vasaras ielā 7, 7/52 domājamo daļu novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. septembrī ir
600 EUR (seši 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

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs 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 manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis 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 inženiertehniskām 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 novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar to 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 vērtētājs par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- 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 īpašuma daļu un 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 veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

PIELIKUMI