

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Mārupes novada Babītes pagasta Sēbruciemā, Lauku ielā 12



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2023. gada 17. janvāris

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

2023. gada 25. janvārī

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Mārupes novada Babītes pagasta Sēbruciemā, Lauku ielā 12, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8048 009 0142	Babītes pagasta ZG nodalījums:	100000110392
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	8048 009 0142		
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	8048 009 0142 001		
Jaunbūves - baseina ēkas kadastra apzīmējums:	8076 003 0077 002		
Piezīmes:	<i>Baseina ēka nav nodota ekspluatācijā. BIS sistēmā būvniecības lieta, kas attiecas uz vērtējamo Objektu, netika atrasta. Nosakot tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā tirgus vērtību pazeminošs faktors.</i>		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
------------	--

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	2 712	Forma:	Trapecveida.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, gāzesvads, ūdensvads, kanalizācija.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie Objekta pa Lauku ielu. Īpašuma sastāvā ir daļa no Lauku ielas, ar servitūta atzīmi		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001	2005.	2	365,4	Labs.
Jaunbūve - baseina ēka 002	2003.	1	176,9	Labs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 0,0431 ha; - Aizsargjoslu teritorijas gar ielu – būvlaiides – 0,0032 un 0,0687 ha; - Ceļa servitūta teritorija – 0,0151 ha.
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	17.01.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	25.01.2023.
Īpašumu apskatīja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt īpašuma tirgus vērtību apskates brīdī – 2023. gada 17. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

tīrgus vērtība, kas 2023. gada 17. janvārī ir
294 000 EUR (divi simti deviņdesmit 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

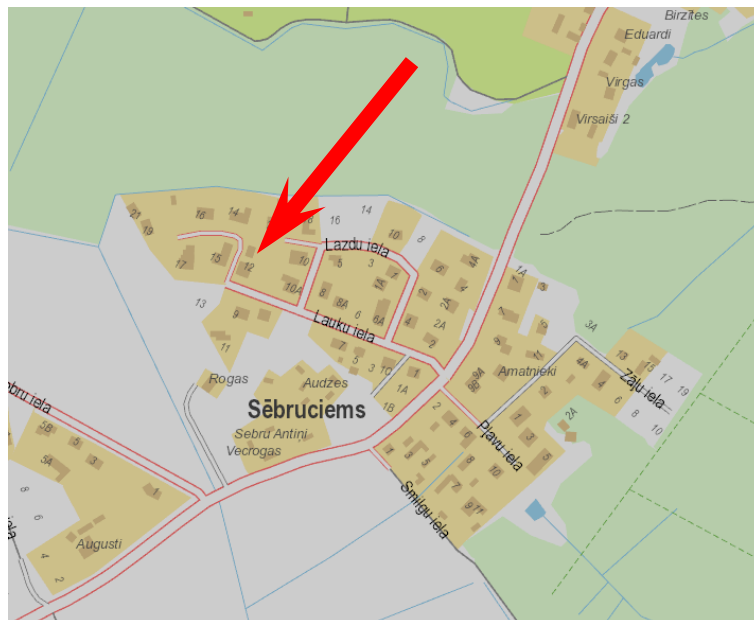
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	13
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

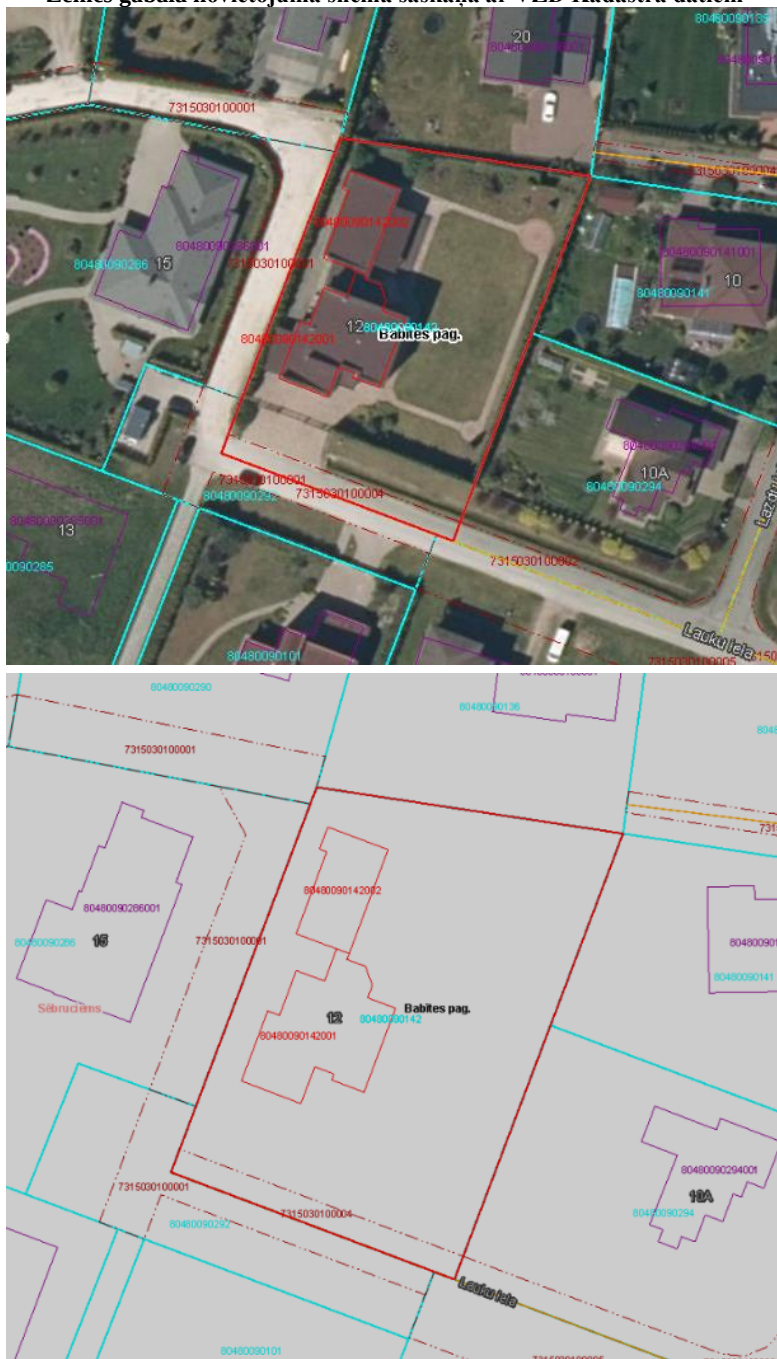
Vērtējamais īpašums atrodas Mārupes novada Babītes pagasta Sēbruciemā, Lauku ielas malā. Piekļūšana zemes gabalam iespējama pa Lauku ielu, Objekta sastāvā ir Lauku ielas daļa. Tālāk pa Rīgas ielu, kas pieder pašvaldībai. Lauku iela ar zemas intensitātes transporta plūsmu, klāta ar asfalta segumu. Vērtējamā īpašuma apkārtnē ir dzīvojamās mājas, pļavas un mežaudze.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums rajonā ir labs, pieturvieta izvietota aptuveni 300 m attālumā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas aptuveni 2-3 km attālumā esošajos Piņķos. Tādējādi sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā īpašuma apkārtnē ir laba.

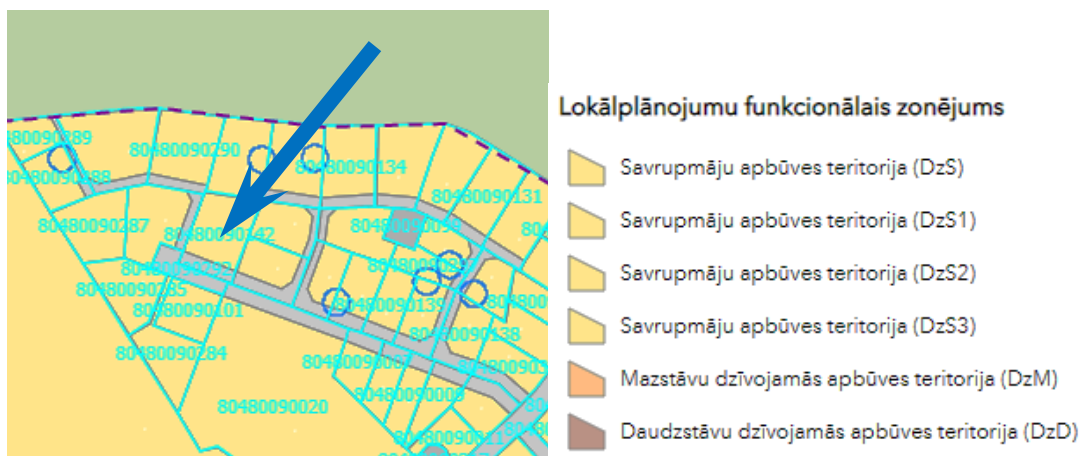
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība: 2 712 m²;
konfigurācija: trapecveida;
reljefs: līdzens;
apaugums: zālājs, atsevišķi koki, krūmāji, dekoratīvi stādījumi;
labiekārtojums: bruģēti laukumi, apgaismojums;
nožogojums: daļēji metāla žogs betona stabos, daļēji metāla stieplu pinuma siets metāla stabos.

Zemes gabala novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem



Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 17. janvārī.



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir tehniskās inventarizācijas lietas un VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Vērtēšanas gaitā tika izmantoti VZD Kadastrā fiksētie fiziskie parametri. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Dzīvojamā māja 001.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	365,4	m ²
Apbūves laukums:	290,6	m ²
Būvtilpums:	1 606,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons/betons	labs
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneli	labs
Ārsienas:	vieglobetona bloki	labs
Ārējā apdare	apmetums, krāsojums	labs
Logu ailes:	PVC logi, koka durvis	labs
Jumta segums:	gumijotie lokšņu materiāli, skārds	labs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	ir	
Gāzes apgāde:	ir	
Ūdensapgāde:	ir	
Kanalizācija:	ir	
Apkure:	centrālā apkure, uzstādīti 2 apkures katli (gāzes katls un granulu apkures katls), ēkā iebūvētas siltās grīdas, ir kamīns	
Ventilācija:	piespiedu	
Apsardzes signalizācija:	ir	
Santehnika:	daļēji demontēta	
<i>Telpu apdare</i>		
Grīdas:	lamināts, flīzes	daļēji labs
Sienas:	krāsotas, flīzes	labs
Griesti:	krāsoti	labs

Ēkas 1. stāvā atrodas halle, istaba, sanmezglis, garāža, gaitenis, saimniecības telpa. Telpu apdare: grīdas – lamināts, flīzes; sienas – krāsotas, flīzes; griesti – krāsoti. Ēkas 1. stāva telpu tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji labs, vietām grīdas apdarei mitruma bojājumi, vietām apdarei dabīgais nolietojums; demontēti gaismekļi, slēdži un rozetes.

Ēkas 2. stāvā atrodas 4 istabas, 2 sanmezglis, gaitenis un pieliekamais. Telpu apdare: grīdas – lamināts; sienas – krāsojums; griesti – krāsoti. Ēkas 2. stāva telpu tehniskais stāvoklis kopumā ir labs. Vietām apdarei dabīgais nolietojums; demontēti gaismekļi, slēdži un rozetes.

Ēkas konstruktīvo elementu bojājumi netika konstatēti. Kopumā var secināt, ka dzīvojamā ēka ir labā tehniskā stāvoklī.

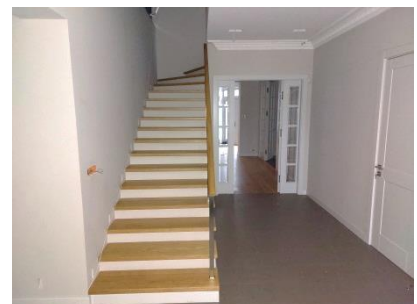
Jaunbūve – baseina ēka 002.

Tehniskais stāvoklis		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	176,9	m ²
Apbūves laukums:	143,5	m ²
Būvtilpums:	692,0	m ³
Virszemes stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	monolītais dzelzsbetons	labs
Pārsegumi:	monolītais dzelzsbetons, metāla sijas	labs
Ārsienas:	vieglbetona bloki	labs
Ārējā apdare	apmetums, krāsojums	labs
Logu ailes:	PVC logi, koka durvis	labs
Jumta segums:	skārds	labs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	ir	
Gāzes apgāde:	ir	
Ūdensapgāde:	ir	
Kanalizācija:	ir	
<i>Telpu apdare</i>		
Grīdas:	flīzes	daļēji labs
Sienas:	krāsotas, flīzes	labs
Griesti:	krāsoti, dekoratīva apdare	labs

Baseina ēkā atrodas plaša baseina telpa, sauna, sanmezglis, saimniecības telpa un terase. Telpu apdare: grīdas – lamināts, flīzes; sienas – krāsotas, flīzes; griesti – krāsoti. Ēkas telpu tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji labs, vietām grīdas apdarei mitruma bojājumi, vietām apdarei dabīgais nolietojums.

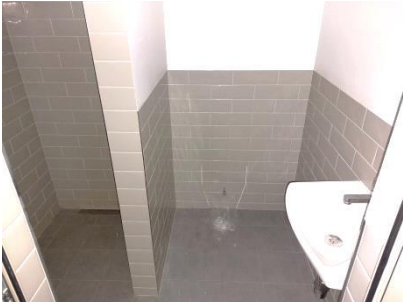
Ēkas konstruktīvo elementu bojājumi netika konstatēti. Kopumā var secināt, ka celtnē ir labā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI









2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. 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 pasūtītāja vajadzībām. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma 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 piespēšanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu 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 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.

2.2. 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 savrupmāja.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota 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" 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar lielas platības dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Mārupes novadā.

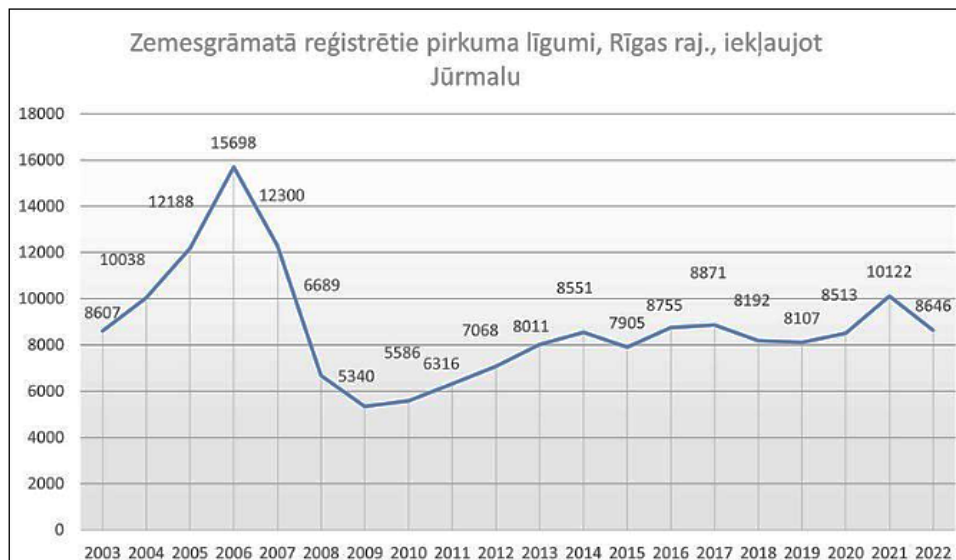
Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā un pasaulē turpinās "Covid-19" pandēmija, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, 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.

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

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2022. un 2021. gadā kopumā bija vērojama cenu augšupeja īpašumiem labās vietās un cenu stabilizēšanās mazāk pieprasītās vietās. Cenu pieaugumu galvenokārt veicina 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 ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, dzīvojamās ēkas joprojām ir salīdzinoši labi pieprasītas, tomēr darījumu skaits sarūk, lai gan bankas salīdzinoši aktīvi kredītē īpašumu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums.

Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits bijušā Rīgas rajona teritorijā 2022. gadā bijis būtiski mazāks kā iepriekšējā gadā un atgriezies 2020. gada līmenī, pie tam gada pēdējais ceturksnis šajā ziņā ir ar mazāko apjomu kopš 2012. gada.



Avots: SIA "Reeksperts"

Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām ēkām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo ēku piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – lielas platības jaunuzceltu dzīvojamo ēku Mārupes un Olaines novados analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums un darījumu apjoms ir salīdzinoši mazs. Pēdējā gada laikā tika konstatēti tikai aptuveni 5-8 darījumi ar līdzvērtīgām ēkām. Piedāvājumā faktiski tika konstatētas tikai 3 ēkas, kas tiek piedāvātas par 300 000 EUR līdz 550 000 EUR. Darījumu cenas ar līdzvērtīgām ēkām biežāk ir robežās no 180 000 EUR (lielas platības ēkas apmierinošā vai daļēji labā tehniskā stāvoklī) līdz 350 000 EUR (lielas platības ēkas labā tehniskā stāvoklī vai vidējas platības ēkas teicamā tehniskā stāvoklī) jeb no 500 līdz 800 EUR/m². Bieži vien darījumu cenas ir tuvāk zemākajai robežai. Šādu ēku cenas ir atkarīgas arī no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un ēkas platības, telpu plānojuma, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- vērtēšanas Objekts atrodas Mārupes novada Babītes pagasta Sēbruciemā;
- dzīvojamā ēka kopumā labā tehniskā stāvoklī, izmantoti vidēji dārgi celtniecības materiāli;
- izbūvētas centralizētas inženierkomunikācijas;
- pieejams sabiedriskais transports;
- labiekārtota teritorija;
- asfaltēta piebraucamā iela.

Negatīvie:

- lielas platības ēkas mazāk pieprasītas tirgū;
- baseina ēka nav nodota ekspluatācijā;
- daļēji demontēta santehnika, gaismekļi, slēdži un rozetes, baseina aprīkojums.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Nosakot tirgus vērtību, tika izmantoti salīdzināmie objekti ar līdzīgas platības dzīvojamām mājām, attiecīgi veicot korekcijas par izmantošanas veidu, zemes un ēkas platību, fizisko stāvokli un citiem parametriem.

Lai noteiktu iespējamās īpašumu pārdošanas cenas, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem, šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus potenciāli līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

Nr. *Salīdzināmo objektu raksturojums*

1. īpašums *Liliju iela 34, Mārupe, Mārupes novads*. Ēkas kopējā platība 452,6 m² (platība bez pagraba un ārtelpām – 253,2 m²), zemes gabala platība 1 503 m². Apbūve labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 12.2022. par 199 000 EUR.
2. īpašums *Rīts 250/251, Medemciems, Olaines pag., Olaines novads*. Ēkas kopējā platība 569,3 m² (platība bez pagraba un ārtelpām – 365,4 m²), zemes gabala platība 2 278 m². Apbūve daļēji labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 01.2022. par 180 000 EUR.
3. īpašums *Liberu iela 22, Liberi, Babītes pag., Mārupes novads*. Ēkas kopējā platība 784,8 m² (platība bez pagraba un ārtelpām – 421,7 m²), zemes gabala platība 2 243 m². Apbūve ļoti labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 07.2021. par 250 000 EUR.
4. īpašums *Druvas iela 1, Brīvkalni, Babītes pag., Mārupes novads*. Ēkas kopējā platība 654,1 m² (platība bez pagraba un ārtelpām – 420,1 m²), zemes gabala platība 5 964 m². Apbūve ļoti labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 03.2022. par 345 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



**Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Lauku iela 12, Sēbruciems, Babītes pag., Mārupes nov.	Liliju iela 34, Mārupe, Mārupes nov.	Rīts 250/251, Medemciems, Olaines pag., Olaines nov.	Liberu iela 22, Liberi, Babītes pag., Mārupes nov.	Druvas iela 1, Brīvkalni, Babītes pag., Mārupes nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	199 000	180 000	250 000	345 000
Darījuma laiks		12.2022.	01.2022.	07.2021.	03.2022.
Zemes gabala platība, m ²	2 712	1 503	2 278	2 243	5 964
Dzīvojamās un baseina ēkas kopplatība (bez ārtelpām), m²	542,3	253,2	365,4	421,7	420,1
Pagraba un ārtelpu platība, m²	0,0	199,4	203,9	363,1	234,0
Ēkas tehniskais stāvoklis	labs	labs	daļēji labs	ļoti labs	ļoti labs
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	786	493	593	821
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 786	EUR 493	EUR 593	EUR 821
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 786	EUR 493	EUR 593	EUR 821
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%
		EUR 786	EUR 507	EUR 628	EUR 846
4. Īpašuma novietojums		labāks	-5%	sliktāks	10%
		EUR 747	EUR 558	EUR 647	EUR 846
5. Iekštelpu platība		mazāka	-20%	mazāka	-10%
		EUR 597	EUR 502	EUR 615	EUR 804
6. Zemes platība		mazāka	15%	mazāka	3%
		EUR 687	EUR 517	EUR 633	EUR 683
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 687	EUR 517	EUR 633	EUR 683
8. Ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%
		EUR 687	EUR 543	EUR 602	EUR 649
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 687	EUR 543	EUR 602	EUR 649
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 687	EUR 543	EUR 602	EUR 649
11. Ēkas uzlabojumi:					
- mājas arhitektoniskais veidols		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (pagraba un ārtelpu lielums)		labāk	-5%	labāk	-10%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- mēbelējums, iebūvēta virtuves iekārta u.c.		labāk	-2%	labāk	-2%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi			-7%		-12%
		EUR 639	EUR 505	EUR 529	EUR 603
Pārreķinu koeficients (starp rezultāti)		-19%	3%	-11%	-27%
Pārreķinu korekcija		-EUR 147	EUR 13	-EUR 63	-EUR 218
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 161 751	EUR 184 610	EUR 223 280	EUR 253 516
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- baseina ēkas nodošana ekspluatācijā		-EUR 5 000	-EUR 5 000	-EUR 5 000	-EUR 5 000
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 156 751	EUR 179 610	EUR 218 280	EUR 248 516
Koriģētā 1 m² cena		EUR 619	EUR 492	EUR 518	EUR 592
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,1	0,3	0,3	0,3
Salīdzināmo telpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 542			
Objekta tirgus vērtība		EUR 293 995			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **294 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Mārupes novada Babītes pagasta Sēbruciemā, Lauku ielā 12, novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2023. gada 17. janvārī ir
294 000 EUR (divi simti deviņdesmit četri tūkstoši eiro).

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā 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.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. 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.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicērbu 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 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 veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtētā īpašuma personīgu apskati veica asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

(personiskā atbildība) (sts*)