

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Siguldas novada
Siguldā,
Pulkveža Brieža ielā 90**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 10. marts

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Siguldas novada Siguldā, Pulkveža Brieža ielā 90, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8015 003 2402	Siguldas pilsētas ZG nodalījums:	100000941580
Zemes platība, m²:	14 792	Citi būtiski apstākļi:	-
Applūšanas riski:	Nav zināmi.		
Pieklūšana:	Pieklūšana iespējama no pašvaldībai piederošas asfaltētas ielas.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Siguldas novada pašvaldība
------------	----------------------------

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības, servitūti un reālnastas:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	VZD Kadastra datots reģistrēti apgrūtinājumi:				
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība Mērv.
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļāvuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1682 ha
	-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0240 ha
	-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0014 ha
	-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1529 ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļāvuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1682 ha
	-	01.02.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0581 ha
	-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0359 ha
	-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzmavu grūntī	0.0019 ha
	-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.1683 ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	10.03.2025.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
------------------	-------------	-----------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 10. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma 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 401:2013.

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2025. gada 10. martā ir
84 200 EUR (astoņdesmit četri 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! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

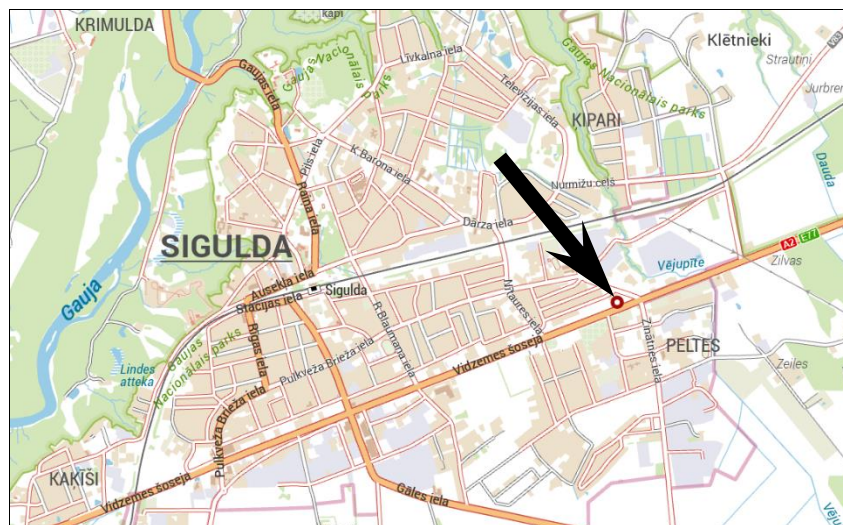
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	10
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	13
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	13
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	14
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	15
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	16
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	16
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	16
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	19
4. SLĒDZIENS	20
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	21
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	22

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes plāni	- 10 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



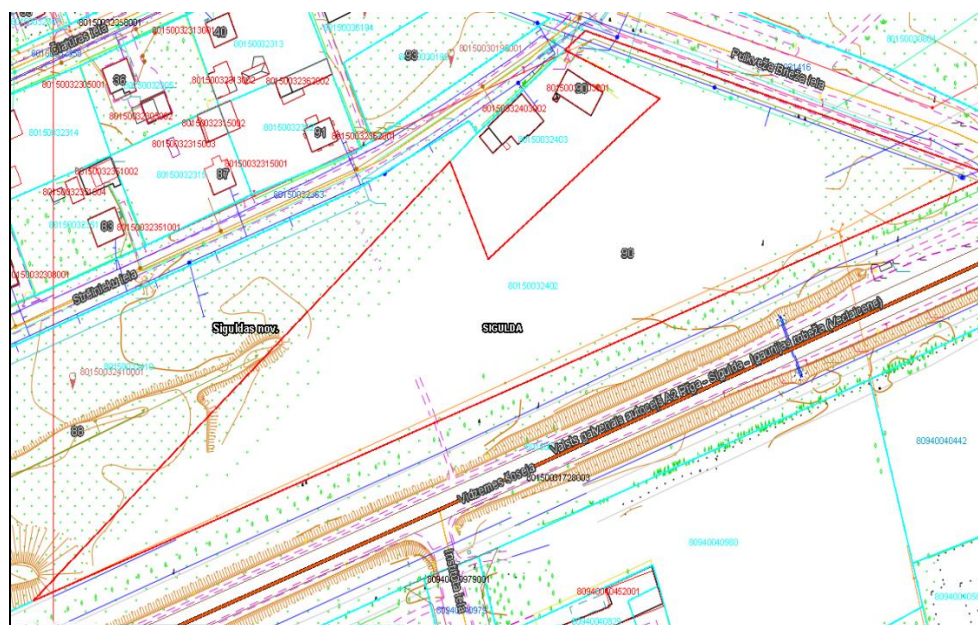
Avots: balticmaps.eu

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamais īpašums atrodas Siguldas novada Siguldas pilsētā, Pulkveža Brieža ielā. Siguldas novads robežojas ar Krimuldas novadu, Inčukalna novadu, Līgatnes novadu, Mālpils pagastu un Allažu pagastu. Siguldas pilsētas infrastruktūru veido kultūras nams, novada slimnīca, aptiekas, bērnudārzi, kinoteātris, skolas, veikali un sabiedriskās nozīmes celtnes. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir apmēram 50 km. Piekļūšana pie vērtējamā Objekta iespējama no Strēlnieku ielas puses, kas klāta ar asfalta segumu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti un vilcieni. Autobusu pietura atrodas ~ 100 m attālumā no vērtēšanas Objekta, savukārt dzelzceļa stacija atrodas Siguldas pilsētas centrā, kas ir ~ 2,5 km attālumā no īpašuma. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs. Kopumā Objekta atrašanās vietu var uzskatīt kā labu.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	14 792 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs,
nožogojums:	nav;
inženiertīkli:	atrodas blakus pie Strēlnieku, Pulkveža Brieža ielas un Vidzemes šosejas.



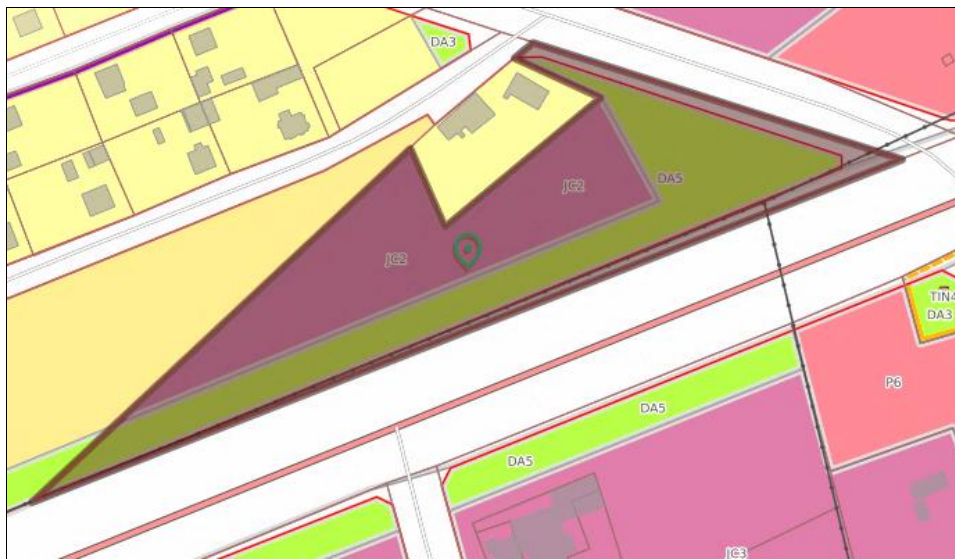


Nosacīti sadalītas zemes vienības shēma (iekrāsots zilā krāsā), kas atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā* ar aptuveno platību 6 500 m².

Avots: VZD Kadastrs.lv

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu, nekustamais īpašums atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā* (JC2) un *Dabas un apstādījumu teritorijā* (DA5).



- Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)
- Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN15)
- Vides trokšņa robežlieluma pārsniegšanas teritorija (TIN14)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA5)

Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) ir funkcionālā zona, ko nosaka Siguldas pilsētas teritorijā gar valsts galveno autoceļu A2 apkaimēs Šokolāde, Depo un Lauktechnika, kur atļauta dzīvojamā apbūve un publiskā apbūve.

4.5.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 533. Savrupmāju apbūve (11001).
- 534. Rindu māju apbūve (11005).
- 535. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 536. Biroju ēku apbūve (12001).
- 537. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot ražošanas objektus
- 538. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 539. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 540. Sporta būvju apbūve (12005).
- 541. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).
- 542. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 543. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 544. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 545. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- 546. Labiekārtota ārtelpa (24001).

4.5.3.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 547. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

4.5.3.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
548.	Savrupmāju apbūve	1000 m ²	50	līdz 120	līdz 12 ⁴²	līdz 3	20

Siguldas novada teritorijas (administratīvā teritorija līdz 01.07.2021.) plānojums 2012. – 2024. gadam (ar grozījumiem) 3.1

Lpp.56 (132)

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
549.	Rindu māju apbūve	300 m ² ⁶⁰	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20
550.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	2000 m ²	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20
551.	Biroju ēku apbūve	⁶¹	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20
552.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	⁶¹	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20
553.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	⁶¹	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20
554.	Kultūras iestāžu apbūve	⁶¹	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20
555.	Sporta būvju apbūve	⁶¹	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20
556.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	⁶¹	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20
557.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	⁶¹	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20
558.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	⁶¹	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20
559.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	⁶¹	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20
560.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	⁶¹	50	līdz 120	līdz 12 ⁶²	līdz 3	20

60. vienai sekcijai

61. nosakāma atbilstoši funkcionālai nepieciešamībai

62. 12 m līdz jumta korei un 10 m dzegai, parapeta virsmalai vai jumta malai

4.5.3.5. Citi noteikumi

561. Pie publiskas apbūves izvietoti reklāmas piloni nedrīkst pārsniegt apbūves augstumu vairāk kā par 25% un nedrīkst pārsniegt atļautā arhitektoniskā akcenta maksimālo augstumu konkrētajā zonā.

Dabas un apstādījumu teritorija (DA5) ir funkcionālā zona, kas noteikta kā zaļā zona Siguldas pilsētā gar valsts galveno autoceļu A2 būvlandes - 15 m platumā.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: Labiekārtota ārtelpa : ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru, ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Citi noteikumi: Šajā funkcionālās zonas joslā aizliegta atklāta preču, citu priekšmetu un materiālu uzglabāšana (krautnes), saimniecisko pagalmu ierīkošana un palīgēku izvietošana. Šajā funkcionālās zonas joslā ierīko apstādījumus un labiekārtojumu. Atļauts izvietot vides dizaina elementus, vides reklāmu, individuāli izvērtējot risinājumus, atbilstoši attiecīgo Pašvaldības saistošo noteikumu prasībām.

Vides trokšņa robežlieluma pārsniegšanas teritorijā (TIN 14)

Vides trokšņa robežlieluma pārsniegšanas teritorija (TIN14), kurā vispārīgi ir noteikts, ka, ja šajā teritorijā tiek pārbūvēts, atjaunots vai no jauna izbūvēts trokšņu jutīgs objekts, kuram saskaņā ar normatīvo aktu prasībām ir noteikti trokšņa robežlielumi, jāparedz nepieciešamie prettrokšņu pasākumi. Saskaņā ar noteikumu Nr.240 147.¹punktu teritorijās, kur atbilstoši normatīvajiem aktiem jāizstrādā (vai ir izstrādātas) trokšņa stratēģiskās kartes, neplāno jaunus izmantošanas veidus, kam būs jānosaka augstāki trokšņa

robežlīmeņi, un paredz tādus izmantošanas veidus, kam nav noteikti trokšņa robežlielumi vai tie netiek pārsniegti.

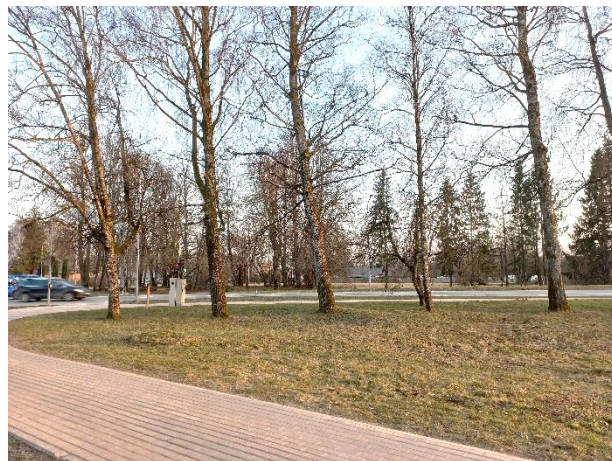
Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN 15)

Ievērojot “Ūdenssaimniecības pakalpojumu likuma”, Siguldas TPG Siguldas pilsētā un Matīņu ciemā noteikta **Teritorijā ar īpašiem noteikumiem teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes (TIN 15)**, kurā apbūves noteikumos izvirzīti stingri nosacījumi. Siguldas novada pašvaldības domes 2017.gada 17.maija saistošo noteikumu Nr.15 “Par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanas kārtību Siguldas novadā 11.punkts nosaka, ka nekustamā īpašuma pieslēgšana centralizētās ūdensapgādes sistēmai un centralizētās kanalizācijas sistēmai ir obligāta zemes gabalam jaunbūves būvniecības un pārbūves gadījumā, ja piegulošajā ielā atrodas centralizētās ūdensapgādes un centralizētās kanalizācijas tīkli, un pašvaldības teritorijas plānojumā attiecīgā teritorija ir noteikta kā apbūves teritorija, kur ir ierīkojamas vai ierīkotas centralizētās ūdensapgādes sistēmas un centralizētās kanalizācijas sistēmas. Līdz ar to apbūves noteikumu 840.punkts būtu piemērojams tikai jaunbūves vai pārbūves gadījumā, vai Ministru kabineta 2017.gada 27. jūnija noteikumos Nr.384 “Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu” 18. punktā minētajā gadījumā.

Avots: geolativija.lv

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





Skats no Pulkveža Brieža ielas puses



Skats no Pulkveža Brieža ielas puses



Skats no Strēlnieku ielas puses



Skats no Vidzemes šosejas puses



Skats no Pulkveža Brieža ielas puses

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. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tiek 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 piespiešanas.*

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 (Salescomparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Groundrentcapitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Landresidualtechnique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivisiondevelopmentanalysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. 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.

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 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.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids zemes gabala daļai ir Jauktas centra apbūves teritorija ar aptuvenu platību 6 500 m², pārējā - Dabas un apstādījumu teritorija.

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 APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma 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” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējo mēnešu 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. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. 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. 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, 2023. un 2024. gadā kopumā bija vērojams gan cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš 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.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.



Avots: cenubanka.lv

Augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. 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.

Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Darījumi ar līdzīgām zemes platībām un līdzīgām izmantošanas iespējām apbūves teritorijās, vērtējamā zemesgabala tuvumā, ir robežās no ~ 7 EUR/m² līdz ~ 35 EUR/m², savukārt piedāvājumi ar līdzīgām zemes platībām un līdzīgām izmantošanas iespējām apbūves teritorijās, vērtējamā zemesgabala tuvumā, ir robežās no ~ 9 EUR/m² līdz ~ 60 EUR/m². Darījumi dabas apstādījumu teritorijās, vērtējamā zemesgabala rajonā un tā apkārtnē ir robežās no ~ 2,0 EUR/m² līdz ~ 6,0 EUR/m².

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- pilsētas inženierkomunikācijas atrodas blakus pie ielas;
- piekļūšana no asfaltētas ielas.

Negatīvie:

- neracionāla gruntsgabala forma;
- nav izveidoti pieslēgumi pie komunikācijām;
- noteiktas vairākas aizsargjoslas.

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. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā 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 tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR 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.

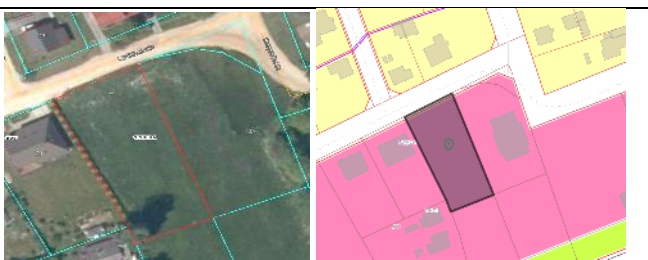
Lai veiktu tirgus vērtības aprēķinus, vērtējamais zemes gabals tika nosacīti sadalīts ekojošās daļās:

- 1) zemes daļa, kas atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā ar ~ platību 6 500 m².
- 2) zemes daļa, kas atrodas Dabas apstādījuma teritorijā ar ~ platību 8 292 m².

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tika noteikta vērtējamā Objekta sastāvā esošās zemes ar nosacīti nodalīto platību 6 500 m², tirgus vērtība.

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums
1.	zemes gabals <i>Lāčplēša iela 5, Sigulda, Siguldas novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 8 925 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Jauktas centra apbūves teritorijā</i> . Piekļūšana pie zemes gabala no pašvaldības asfaltētas ielas. Īpašums pārdots 07.2024. par 110 000 EUR jeb 12,32 EUR/m ² .	
2.	zemes gabals <i>Vidzemes šoseja 4A, Sigulda, Siguldas novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 6 318 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Jauktas centra apbūves teritorijā</i> . Piekļūšana pie zemes gabala no vietējās nozīmes asfaltēta autoceļa. Īpašums pārdots 11.2022. par 50 000 EUR jeb 7,91 EUR/m ² .	

3. zemes gabals *Strēlnieku iela 72, Sigulda, Siguldas novads*. Zemes gabals ar kopējo platību 7 031 m². Zemes gabals atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā*. Piekļūšana pie zemes gabala no pašvaldības asfaltētas ielas. Īpašums pārdots 03.2022. par 92 700 EUR jeb 13,18 EUR/m².



Nosakot vērtējamās zemes tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas plānojumam, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, apbūves fiziskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits) un citi faktori. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā Objekta daļa	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Pulkveža Brieža iela 90, Sigulda, Siguldas novads	Lāčplēša iela 5, Sigulda, Siguldas novads	Vidzemes šoseja 4A, Sigulda, Siguldas novads	Strēlnieku iela 72, Sigulda, Siguldas novads
Zemes aptuvenā platība, m ²	6 500	8 925	6 318	7 031
Pārdevuma cena, EUR		110 000	50 000	92 700
Darījuma laiks		07.2024.	11.2022.	03.2022.
Zemes gabala izmantošanas mērķis	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)	Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)	Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		12,32	7,91	13,18
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi				
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 12,32	EUR 7,91	EUR 13,18
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 12,32	EUR 7,91	EUR 13,18
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	slīktāk 3%	slīktāk 3%
		EUR 12,32	EUR 8,15	EUR 13,58
4. Īpašuma novietojums, infrastruktūras tuvums		labāks -15%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 10,48	EUR 8,15	EUR 13,58
5. Zemes funkcionālie parametri:				
- zemes gabala lielums		lielāks 3%	līdzvērtīgs 0%	lielāks 1%
- lielceļa/dzelzceļa tuvums		labāk -10%	līdzvērtīgi 0%	labāk -7%
- piekļūšanas apstākļi, ceļa servitūts		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk -7%	labāk -5%	labāk -10%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala izmantošanas iespējas		labāk -2%	labāk -2%	labāk -2%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-16%	-7%	-18%
		EUR 8,80	EUR 7,58	EUR 11,14
Pārreķinu koeficients		-29%	-4%	-16%
Pārreķinu korekcija		-EUR 3,52	-EUR 0,33	-EUR 2,05
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 8,80	EUR 7,58	EUR 11,14
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 78 540,00	EUR 47 895,00	EUR 78 294,42
6. Citi faktori:				
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 78 540,00	EUR 47 895,00	EUR 78 294,42
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		8,80	7,58	11,14
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,4	0,3
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 9,01		
Vērtējamās zemes tirgus vērtība		EUR 58 584		

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā īpašuma daļas tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 59 000**.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tika noteikta vērtējamā Objekta sastāvā esošās zemes ar nosacīti nodalīto platību 8 292 m², tirgus vērtība.

Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums	
zemes gabals <i>Floridas iela 32, Sigulda, Siguldas novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 1 221 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Dabas apstādījuma teritorijā</i> . Īpašums pārdots 02.2022. par 6 260 EUR jeb 5,13 EUR/m ² .		
zemes gabals <i>Oši Nr.1, Sigulda, Siguldas novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 6 280 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Dabas apstādījuma teritorijā</i> . Īpašums pārdots 11.2024. par 15 700 EUR jeb 2,5 EUR/m ²		
zemes gabals <i>Krišjāņa Barona iela 169F, Limbaži, Limbažu novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 8 656 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Dabas apstādījuma teritorijā</i> . Īpašums pārdots 10.2023. par 24 000 EUR jeb 2,77 EUR/m ² .		

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā Objekta daļa	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Pulkveža Brieža iela 90, Sigulda, Siguldas novads	Floridas iela 32, Garkalnes pag., Ropažu novads		Oši Nr.1, Sigulda, Siguldas novads		Krišjāņa Barona iela 169F, Limbaži, Limbažu novads	
Zemes platība, m²	8292	1221		6280		8656	
Pārdevuma cena, EUR		6260		15700		24000	
Darījuma laiks		Pārdots 02.2022		Pārdots 11.2024.		Pārdots 10.2023.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		5,13		2,50		2,77	
Zemes gabala lietošanas mērķis	Dabas apstādījumu teritorijā (DA5)	Dabai un rekreācijai		Dabas apstādījumu teritorijā		Dabas apstādījumu teritorijā	
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 5,13		EUR 2,50		EUR 2,77	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		0%
		EUR 5,13		EUR 2,50		EUR 2,77	
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%
		EUR 5,28		EUR 2,50		EUR 2,86	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 5,28		EUR 2,50		EUR 2,86	

5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-20%	mazāks	-5%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi, ceļa servitūts, ceļa/ielas kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- pieslēgums inženiertehnisko komunikāciju tīkliem, to tuvums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%
- nožogojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi (zemesgabala reljefs, izmantošanas iespējas)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- citi ietekmējoši faktori (ūdens objektu tuvums)		sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-25%		-15%		-5%
		EUR 3,96		EUR 2,13		EUR 2,71	
Pārreķinu koeficients		-23%		-15%		-2%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 1,17		-EUR 0,38		-EUR 0,06	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 3,96		EUR 2,13		EUR 2,71	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 4 836		EUR 13 345		EUR 23 484	
6. Citi faktori:							
- nojaukama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 4 836		EUR 13 345		EUR 23 484	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena, EUR		3,96		2,13		2,71	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4		0,3		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena	EUR 3,04						
Vērtējamās zemes tirgus vērtība	EUR 25 171						

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā īpašuma daļas tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 25 200**.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

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.

Kopsavilkums

Jauktas centra apbūves teritorijā esošās zemes ar nosacītu platību 6 500 m ² , tirgus vērtība, EUR	59 000
Dabas apstādījumu teritorijā esošās zemes ar platību 8 292 m ² , tirgus vērtība, EUR	25 200
Kopā, EUR:	84 200

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 84 200**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 10. martā ir
84 200 EUR (astoņdesmit četri 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

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. 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.
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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. 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.
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 vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaite tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās 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 (dokumentu kopijas)