

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves
**Siguldas novada Inčukalna pagastā,
“Kārlzemneiki 2”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 17. marts

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Siguldas novada Inčukalna pagastā, Kārļzemnieki 2”, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8064 002 0765	Inčukalna pagasta ZG nod.:	100000544221
Zemes vienības kadastra apz.:	8064 002 0629	Apbūves kadastra apz.:	8064 002 0127 012 8064 002 0127 013

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	1 866	Forma:	Neregulāra.
Piekluve:	Pieklūšana no pašvaldības ceļa servitūta daļas.		
Aplūšanas riski:	Nav zināmi		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Esošais tehniskais stāvoklis:
Garāža (012)	Nav reģistrēts	1	124,7	Slikts
Šķūnis (013)	Nav reģistrēts	1	188,3	Slikts

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Atzīme - ceļa servitūta teritorija - 0.015 ha. Pamats: Inčukalna novada domes 2015.gada 20.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai, apgrūtinājumu plāns zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 80640020629. Nostiprināts ceļa servitūts - 0.0121 ha platībā ar ceļa posma garumu 0.027 km un platumu 4.5 m - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamam īpašumam "Reiņi", kas atrodas Krustiņos, Inčukalna pag., Inčukalna nov. un ir ierakstīts Inčukalna pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000352618. Pamats: 2020.gada 27.februāra servitūta līgums Nr. ND/5-46/20/LIS-69 par reālservitūta nodibināšanu. Nodibināts braucamā ceļa servitūts - 0.0121 ha platībā, ar ceļa posma garumu 0.027 km un platumu 4.5 m par labu nekustamam īpašumam "Elfas", Inčukalna pag., Siguldas nov. (Inčukalna pagasta zemesgrāmatas nodaļījuma Nr.100000349358). Pamats: 2024.gada 13.februāra līgums par ceļa servitūta nodibināšanu Nr. SNP/2024/85. Nostiprināts ceļa servitūts - 0.0229 ha par labu nekustamam īpašumam Saulesmētras, Inčukalna pag., Inčukalna nov., Inčukalna pagasta zemesgrāmatas nodaļījuma Nr.100000529956. Pamats: 2024.gada 5.novembra līgums Nr. SNP/2024/1266 par ceļa servitūta nodibināšanu, 2025.gada 12.februāra vienošanās Nr. SNP/2024/1266-V1 par grozījumiem līgumā Nr. SNP/2024/1266 par ceļa servitūta nodibināšanu.
----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	17.03.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Saskaņā ar Darba uzdevumu - nekustamā īpašuma vērtēšanas mērķis – atsavināšana izsolē. Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 17.martā. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas, izņemot vērtējumā norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem.

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 17.martā. **13 700 EUR** (trīsdesmit tūkstoši septiņi 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. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM.....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	12
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	16
4. SLĒDZIENS.....	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19

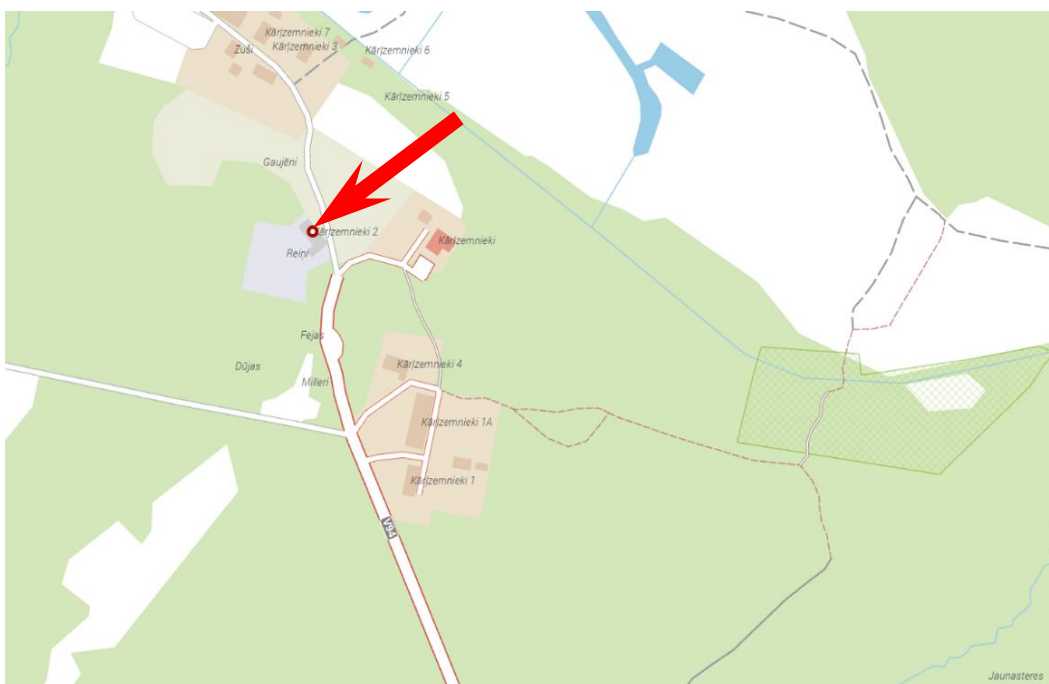
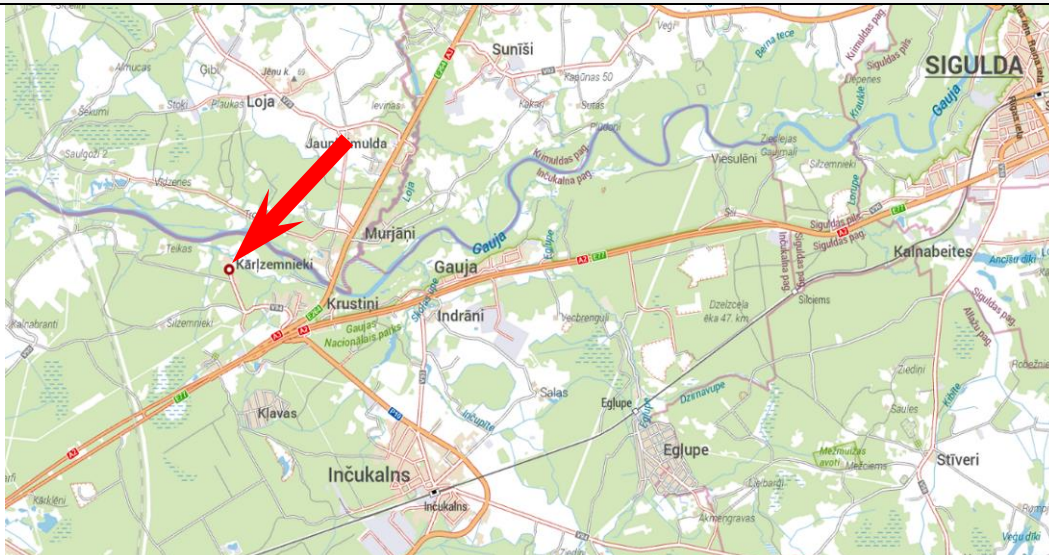
PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
3. pielikums	Ēku Kadastrālā uzmērīšanas lieta	- 3 lapas;
4. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: BalticMaps

Atrašanās vietas apraksts:

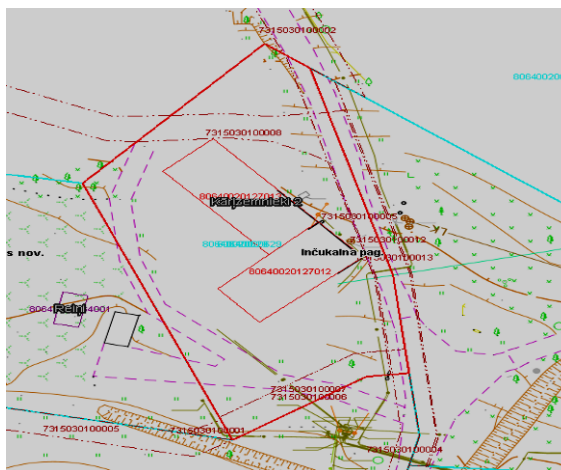
Nekustamais īpašums atrodas Siguldas novada Inčukalna pagastā, Kārļzemniekos ~ 7 km attālumā no Inčukalna pagasta centra. Kārļzemnieki ir ciems Siguldas novada Inčukalna pagastā Gaujas kreisajā krastā. Apdzīvotā vieta izveidojusies ap Inčukalna medību pili. Tuvākie infrastruktūras objekti izvietoti Inčukalna pagasta centrā, ~ 7 km attālumā no vērtējamā Objekta. Piebraukšana pie vērtējamā īpašuma no pašvaldības servitūta ceļa daļas, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti, pieturas atrodas ~ 4 km attālumā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā uzskatāms kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma novietojums Inčukalna pagastā ir labs. Teritorija, kur atrodas nekustamais īpašums, pamatā ir veidota kā individuālās apbūves zona un atrašanās vietu var uzskatīt kā apmierinošu.

1.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība:	1 866 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	daļēji līdzens;
apaugums:	zāliens, krūmāji;
nožogojums:	nav.

Pieklūšana pie īpašuma ir no pašvaldības ceļa servitūta daļas. Zemes gabals robežojas ar blakus esošajiem īpašumiem.



1.3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu, nekustamais īpašums atrodas **Publiskās apbūves teritorijā**



4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P)

272. **Publiskās apbūves teritorija (P)** nozīmē teritoriju, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir publiski pieejamu sabiedrisko iestāžu un komerciāla rakstura iestāžu un uzņēmumu apbūve.
273. Atļautā galvenā izmantošana:
- 273.1. sabiedrisko iestāžu apbūve - valsts un pašvaldības pārvaldes iestāžu, izglītības un zinātnes iestāžu, ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu, sabiedrisko organizāciju un biedrību ēku, sakaru un masu mediju iestāžu apbūve, reliģisko iestāžu ēku, muzeju un bibliotēku ēku apbūve, kultūras un sporta u.c. apbūve;
 - 273.2. komerciestāžu apbūve:
 - 273.2.1. finanšu un kredītiestāžu, kā arī biroju ēku apbūve, tajā skaitā biznesa inkubators,
 - 273.2.2. mazumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu ēku apbūve,
 - 273.2.3. sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumu apbūve,
 - 273.2.4. viesnīcu, viesu māju, moteļu ēku apbūve u.c. tūrisma mītnes,
 - 273.2.5. ar rekreāciju saistītas ēkas un būves, teritorijas labiekārtojuma būves;
 - 273.2.6. sporta būves,
 - 273.2.7. azartspēļu ēku apbūve (izņemot P-1), saskaņojot ar **Pašvaldību**;
 - 273.2.8. slēgtas un atklātas autostāvvietas.
 - 273.3. ugunsdzēsības depo;
 - 273.4. multifunkcionāls objekts;
 - 273.5. vieglās ražošanas uzņēmums, kas rada nebūtisku piesārņojumu, vairumtirdzniecības bāzes, saskaņojot ar **Pašvaldību**.
274. Atļautā palīgizmantošana:
- 274.1. piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, laukumi;
 - 274.2. saimniecības ēkas un palīgēkas;
 - 274.3. inženiertehniskās apgādes tīkli un to objekti;
 - 274.4. apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi.
275. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība - pēc funkcionālās nepieciešamības.
276. Maksimālā apbūves intensitāte - 150%.
277. Minimālā brīvā zaļā teritorija:
- 277.1. 30%;
 - 277.2. pirmskolas izglītības iestādei - ne mazāka par šīs iestādes stāvu platību.
278. Ēku un būvju skaits uz zemes vienības: ievērojot atļautos apbūves rādītājus;
279. Apbūves maksimālais augstums:
- 279.1. 12 m, izņemot atsevišķus gadījumus, kad ēkas augstuma palielināšana ir nepieciešama tās funkciju nodrošināšanai, saskaņojot ar **Pašvaldību**;
 - 279.2. noteiktais apbūves maksimālais augstums neattiecas uz sakrālām būvēm, nosakāms un pamatojums detālplānojumā vai būvprojektā ar sabiedriskās apspriešanas procedūru.
280. Citi izmantošanas noteikumi:
- 280.1. jaunveidojamajās publiskās apbūves teritorijās jāveido publiski pieejama ārtelpa (apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi u.c.) vismaz 20% no teritorijas kopējās platības.

Avots: Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi www.geolatvija.lv.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir iesniegta būvju tehniskās inventarizācijas lietas kopija un VZD Kadastra izdrukā, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā. Vizuāli apskatot būves - tās ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Garāža (nr.012)

Kadastra apz.:	8064 002 0127 012		
Apbūves laukums:		150,2	m ²
Būvtilpums:		548,0	m ³
Kopējā platība:		124,7	m ²
Stāvu skaits:	1		

Konstruktīvais risinājums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	-
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-

Inženiertīkli, aprīkojums

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija, Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dezinfekcijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,4	-	-	7,9	-
2	Dezinfekcijas ēka	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,4	-	-	8,1	-
3	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,4	-	-	39,7	-
4	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,4	-	-	4,5	-
5	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3,4	-	-	64,5	-

Telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Šķūnis (nr.013)

Kadastra apz.:	8064 002 0127 013		
Apbūves laukums:		191,1	m ²
Būvtilpums:		640,0	m ³
Kopējā platība:		188,3	m ²
Stāvu skaits:	1		

Konstruktīvais risinājums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-

Inženiertīkli, aprīkojums – nav

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	-	-	188.3	-

Telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī

Novērtējamā Objekta fotoattēli







Telpas garāžā



Telpa šķūnī

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta 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 *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus 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 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 ir saimniecības ēka vai noliktavas ēka.

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 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" 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu blakus esošajos rajonos.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, 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 izvēlēties 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.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs saglabāsies iepriekšējā gada līmenī.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam 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 pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Darījumi ar līdzīgiem īpašumiem notiek robežās no ~5 000 līdz 25 000 EUR, atkarībā no īpašuma apjoma, tehniskā stāvokļa, novietojuma u.c. parametriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas ainaviskā vietā.

Negatīvie:

- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jārēķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū;
- garāžas ēkā inženiertehniskie komunikāciju pieslēgumi nedarbojas;
- nepieciešami ievērojami finanšu līdzekļi ēku remontdarbu veikšanai.

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;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- 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. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

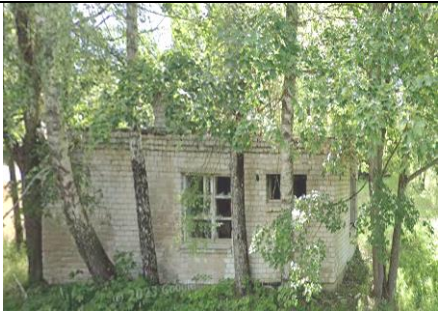
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 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.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam 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.

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 reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums
1.	Īpašums "Ogresskati", Glāzšķūnis, Remabates pag. Ogres novads. Noliktavu neapdzīvojamā ēka ar kopējo platību 206,4 m ² . Akmens mūra celtnē sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašuma sastāvā ir viena palīgēka 25,3 m ² . Zemes gabala platība 3079 m ² . Zemes gabals sastāv no divām zemes vienībām: 1700 m ² un 1379 m ² . Nekustamais īpašums pārdots 07.2024. par EUR 14 000.	
2.	Īpašums Cēsu prospekts 31, Priekuļu pag, Cēsu novads. Noliktavas neapdzīvojamā ēkas ar kopējo platību 102,2 m ² . Īpašuma sastāvā ir divas noliktavu ēkas: 56,4 m ² un 45,8 m ² Ķieģeļu mūra ēkas sliktā tehniskā stāvoklī. Palīgēku nav. Zemes gabala platība 7890 m ² . Nekustamais īpašums pārdots 03.2024. par EUR 14 500.	
3.	Īpašums Upes iela 2A, Lielvārdes pag., Ogres novads. Garāžu ēka kopējo platību 140,0 m ² . Ķieģeļu mūra ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašuma sastāvā ir arī viena palīgēka 38,0 m ² . Zemes gabala platība 1405 m ² . Nekustamais īpašums pārdots 06.2024. par EUR 25 200.	

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			
	"Kārļzemnieki 2", Inčuklana pagasts, Siguldas novads	"Ogresskati", Glāzšķūnis, Remabates pag. Ogres novads	Cēsu prospekts 31, Priekuļu pag, Cēsu novads	Upes iela 2A, Lielvārdes paga., Ogres novads			
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	14000	14500	25200			
Darījuma laiks		07.2024. Pārdots	03.2024. Pārdots	06.2024.Pārdots			
Zemes platība, m2	1866	3079	7890	1405			
Nedzīvojamās ēkas kopējā platība	124,7	206,4	102,2	140,0			
Ēka iekštelpu platība, m2	124,8	206,4	102,2	140,0			
Ēkas ārtelpu platība, m2	0,0	0,0	0,0	0,0			
Pagraba stāva platība, m2	0,0	0,0	0,0	0,0			
Pagrabstāva īpatsvars%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Ēkas tehniskais stāvoklis	slikts	slikts	slikts	apmierinošs			
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	68	1 42	1 80			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 68		EUR 1 42		EUR 1 80	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 68		EUR 142		EUR 180	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums laiks		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 68		EUR 149		EUR 180	
4. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā, infrastruktūras tuvums		sliktāks	5%	sliktāks	5%	labāks	-5%
		EUR 71		EUR 1 56		EUR 171	
5. Ēkas platība		lielāka	20%	mazāka	-6%	lielāka	4%
		EUR 85		EUR 146		EUR 178	
6. Zemes platība		lielāka	-5%	lielāka	-10%	līdzvērtīga	0%
		EUR 81		EUR 132		EUR 178	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums (koka vai mūra ēka)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 81		EUR 132		EUR 178	
8. Ēkas tehniskais stāvoklis		labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-20%
		EUR 77		EUR 125		EUR 143	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%
		EUR 77		EUR 125		EUR 136	
10. Palīgēkas (ir/nav)		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	1%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 77		EUR 126		EUR 136	
11. Ēkas uzlabojumi:							
- telpu apdares kvalitāte		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	labāka	-7%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ēkas statuss		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (pagrabs ir/nav)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, dīķis)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

- citi ietekmējoši faktori, piekļuve, ceļa/ielas kvalitāte un tā juridiskais statuss	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkures veids	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ uzlabojumi		0%		0%		-7%
	EUR 77		EUR 1 26		EUR 1 26	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)	14%		-11%		-30%	
Pārreķinu korekcija	EUR 9		-EUR 16		-EUR 54	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 15920		EUR 12914		EUR 17656	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- pārbūvju dokumentācijas sakārtošanas aptuvenie izdevumi EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
- citi faktori, EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 15920		EUR 12914		EUR 17656	
Koriģētā 1 m2 cena	77		EUR 126		EUR 126	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,34		0,33		0,33	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 110					
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 13 670					

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir 13 670 EUR.

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. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēku nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 13 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 17.martā, ir **13 700 EUR** (trīsdesmit tūkstoši septiņi 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 īpašnieka, 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 īpašnieka 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 pārliccību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites 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 īpašumu,
- 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)