

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

Siguldas novada

Mālpils pagastā, “Mototrase”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 12. novembris

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala,
kas atrodas Siguldas novada Mālpils pagastā, “Mototrasi”, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz. 8074 003 0975, (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8074 003 0980	Mālpils pagasta ZG nodaļums:	100000566468
Vērtējamās zemes vienības kopējā platība:	22 692 m ²	Vērtējamās zemes kad. apz.:	8074 003 0975

Īpašumtiesības:

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

Zemes vienības raksturojums:

Zemesgabala forma:	Neregulāra forma.
Komunikācijas u.c.:	Nav.
Atļautais izmantošanas veids:	Saskaņā ar publiski pieejamo teritorijas plānojumu – zemes vienības atrodas Publiskās apbūves teritorijā un Mežu teritorijā . Saskaņā ar teritorijas plānojumu daļa ir iekļauta mežu teritorijā, bet dabā meža nav.
Aplūšanas riski:	Nav zināmi.
Pieklūšanas iespējas:	Pieklūšana pie vērtējamā objekta iespējama gan no valsts vietējā autoceļa, gan no pašvaldības grantētas ielas.
Nomas līgumi ir/nav:	Nav iesniegts.
Piezīmes:	Uz zemes gabala atrodas neregistrēta mototrasi. Latvijas oficiālajos motosporta reģistros nav informācijas par mototrasī, kas atrodas uz vērtējamās zemes vienības Mālpils pagastā. Veicot tirgus vērtības aprēķinus, tika iekļautas aptuvenas teritorijas sakārtošanas, rekultivācijas, zemes bļietēšanas u.c izmaksas, lai zemes vienību atgrieztu sākotnējā stāvoklī.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē:	VZD Kadastra datos reģistrēti apgrūtinājumi:					
	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0013	ha
	-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1060	ha
	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0136	ha
	Zemesgrāmatā reģistrēti apgrūtinājumi:					
Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu.					2.2692	ha
Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos.					2.2692	ha
Atzīme - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.					0.1213	ha
Pamats: zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80740030975 apgrūtinājumu plāns.						

Objekta apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	12.11.2025.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 12. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā, pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota (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 Objekta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 12. novembrī ir **19 000 EUR** (deviņpadsmit tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav apgrūtinājumu, kā tikai vērtēšanas atskaitē minētie.

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

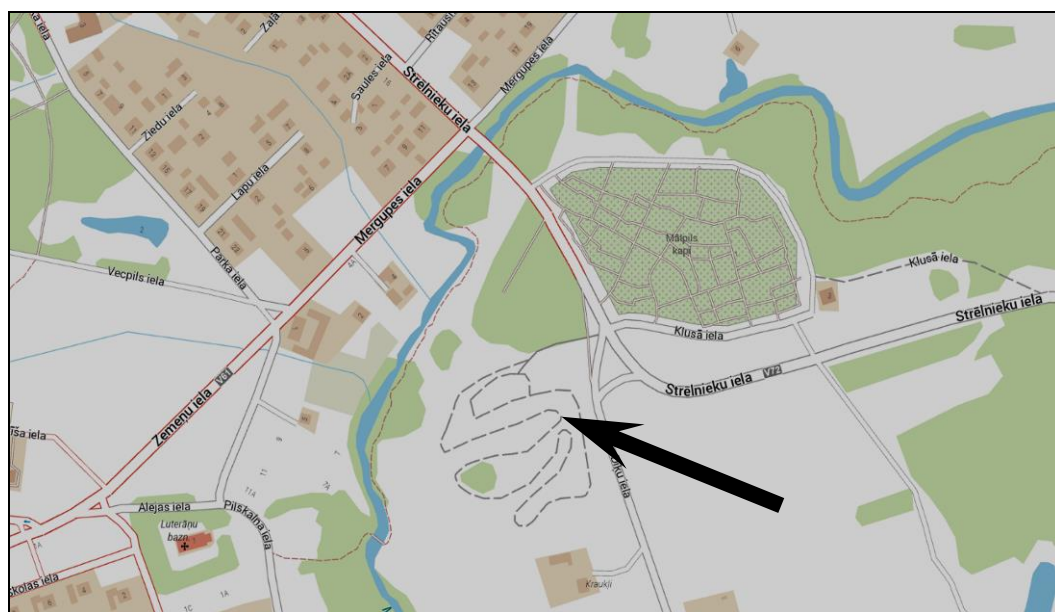
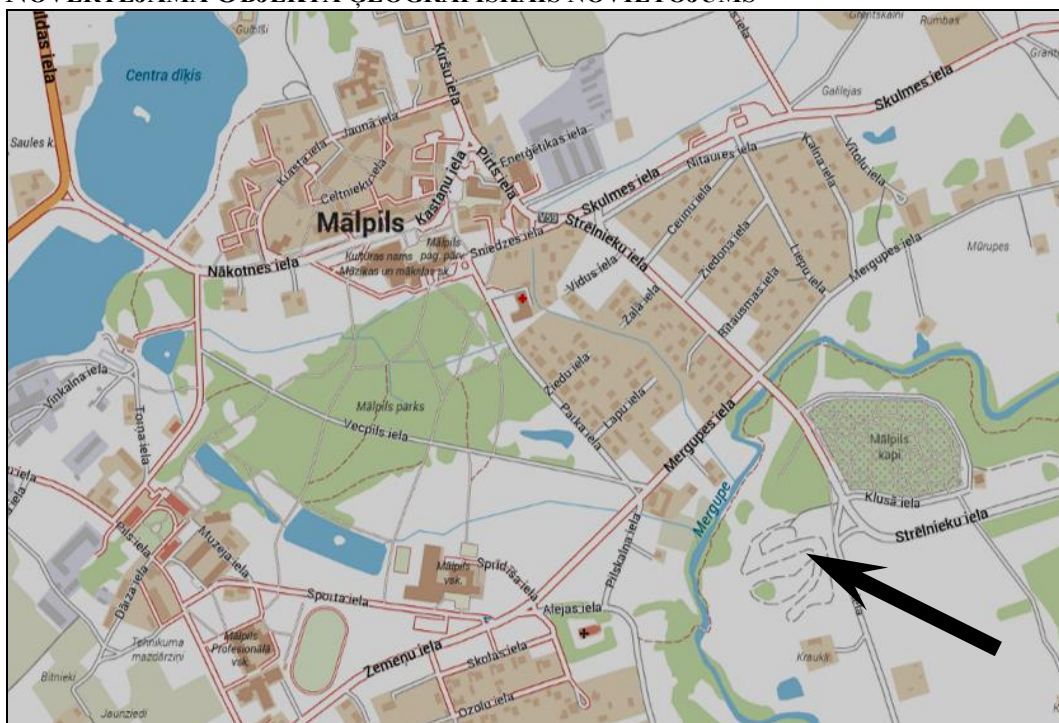
1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES VIENĪBU RAKSTUROJUMS	5
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	5
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	9
2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS 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 PATIESO VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 1 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra sistēmas izdrukas	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes plāni	- 6 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: www.balticmaps

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Siguldas novada Mālpils pagastā. Mālpils pagasts ir pagasts Siguldas novadā, Vidzemē, kas robežojas ar Siguldas novada Allažu, Mores un Siguldas pagastiem, Ropažu novada Ropažu pagastu, Cēsu novada Amatas pagastu, Ogres novada Ķeipenes un Suntažu pagastiem. Pagasta centrs atrodas Mālpilī. Mālpils pagasta centrā izvietotas administratīvās iestādes, skolas, mūzikas skola, bērnudārzs, kultūras nams, bibliotēka, sporta komplekss ar peldbaseinu, pašvaldības policija un ambulance. Nozīmīgākie infrastruktūras objekti atrodas Mālpils pagasta centrā. Vērtējamā Objekta apkārtējo apbūvi pārsvarā veido lauku viensētas ar lauksaimniecībai izmantojamām zemēm. Piekļūšana pie vērtējamā objekta iespējama gan no valsts vietējā autoceļa, gan no pašvaldības grantētas ielas. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti. Kopumā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt kā apmierinošu.

1.3. ZEMES VIENĪBU RAKSTUROJUMS

Kadastra apz.: 8074 003 0975

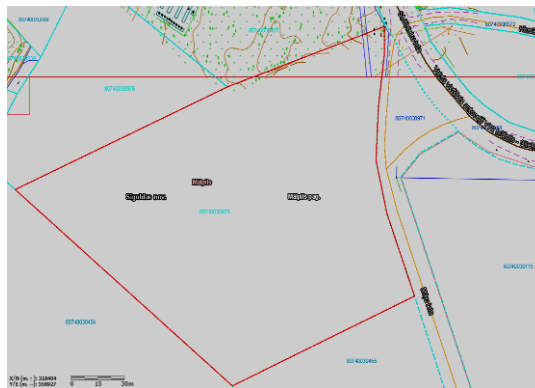
platība: 22 692 m²;

forma: neregulāra forma;

reljefs: nelīdzens;

labiekārtojums: uz zemes gabala atrodas neregistrēta mototrase

Novietojuma shēma saskaņā ar LR VZD Kadastra datiem



Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.2692
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.1167
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	2.1525

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Mālpils pagasta Teritorijas plānojuma karte



- P publiskas apbūves teritorija
 M mežu teritorijas

Saskaņā ar teritorijas plānojumu daļa ir iekļauta mežu teritorijā, bet dabā meža nav.

Mālpils novadā kā publiskās apbūves teritorijas tiek noteiktas visas zemes vienības ar vai bez apbūves uz tās, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir sabiedriskām vajadzībām kalpojoša iestāde- pakalpojumu, pārvaldes, kultūras, izglītības, sporta vai medicīniska rakstura iestāde, kā arī reliģiska, labklājības vai labdarības un cita līdzīga nekomerciāla rakstura institūcija, bet pakārtotais zemes izmantošanas veids - citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas.

6.9. tabula. Teritorijas plānotās un atļautās izmantošanas apzīmējumi

Izmantošanas vai apbūves veids	Teritorijas apzīmējums kartogrāfiskajā materiālā	Piezīmes
Publiskās apbūves teritorijas	P	
Labiekārtota sabiedriskā ārtelpa – koplietošanas apstādījumu teritorijas, parku, skvēru teritorijas		

6.7.1 Pamatizmantošana, nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta publiskai apbūvei:

- 1) valsts un pašvaldības pārvaldes iestāde;
- 2) pirmskolas izglītības iestāde;
- 3) veselības aizsardzības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
- 4) kultūras, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;
- 5) nevalstiskas organizācijas iestāde;
- 6) reliģisko organizāciju apbūve;
- 7) autoosta, dzelzceļa stacija, mazais lidlauks;
- 8) atklāts auto stāvlaukums;
- 9) sporta ēku un būvju apbūve, BMX trase u.c. trases, motorizēto transportlīdzekļu trases;
- 10) finanšu un kredītiestāde;
- 11) biroju ēku apbūve;
- 12) konferenču un izstāžu zāles;
- 13) mazumtirdzniecības, vairumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu apbūve;
- 14) sabiedriskās ēdināšanas
- 15) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve;
- 16) tūristu un atpūtas iestāžu apbūve;
- 17) aizsardzības un drošības iestāžu apbūve;

- 18) daudzfunkcionāla, kompleksa apbūve;
- 19) parku un skvēru teritorijas;
- 20) tehniskās apkopes darbnīca;
- 21) degvielas uzpildes stacija.

6.7.2 palīgizmantošana:

- 1) dzīvoklis;
- 2) saimniecības ēka;
- 3) savrupmāja, dvīņu mājas
- 4) Tehniskā apbūve un teritorijas izmantošana.

6.7.3 Apbūves nosacījumi:

Minimālā zemes vienības platība	1200 m ² ciemu teritorijās, ārpus ciemu teritorijas 1 ha (izņemot inženierkomunikāciju infrastruktūras būves, tām platība var būt noteikta minimālā nepieciešamā, lai apkalpotu būvi, bet ne mazāka, kā stingrās aizsargjoslas teritorija)
Apbūves blīvums	60 %
Apbūves intensitāte	60 – 150 %
Minimālā brīvā teritorija	20 %.
Minimālā zemes vienības fronte	30 m
Būvju maksimālais augstums	15 m (izņemot inženierkomunikāciju būves, ja to nosaka tehnoloģiskā specifika)
Maksimālais ēku stāvu skaits	3 stāvi (neieskaitot bēniņus)
Būvlaide	6 m vai arī uz iedibinātās būvlaides, izbūvējot no jauna pirmsskolas bērnu iestādi vai izglītības iestādi, būvlaide ir vismaz 25 m

6.7.4 Citas prasības publiskās apbūves teritorijās:

- 1) Aizliegta jaunu ēku būvniecība zemes vienībās, līdz kurām nav juridiski nodrošināta piekļūšana un izbūvēti piebraucamie ceļi;
- 2) būvprojekta sastāvā ietilpst teritorijas labiekārtojuma projekts;
- 3) aizliegts nožogot teritorijas, izņemot būves, kam to nosaka būvnormatīvi vai teritorijas labiekārtojuma projektā paredzēts dekoratīvs žogs ne augstāks par 1 m;
- 4) prasības teritorijas labiekārtojumam un apzaļumošanai atbilstoši konkrētā objekta specifikai nosaka plānošanas arhitektūras uzdevumā un/vai teritorijas labiekārtojuma projekta darba uzdevumā;

- 5) labiekārtojuma projekta realizācija jāveic līdz ēku vai būvju nodošanai ekspluatācijā;
- 6) dzīvojamo ēku apbūvē jāievēro attiecīgo apbūves teritoriju noteikumi;
- 7) visās sabiedriskās ēkās jānodrošina labiekārtotu, publiski pieejamu labierīcību izbūve;
- 8) pie darījumu un sabiedriskas nozīmes ēkām jāparedz autostāvvietas saskaņā ar *Mālpils novada* TIAN prasībām;
- 9) ierīkojot telšu, kempingu un citas atpūtas vietas, tās jānodrošina ar iekārtotām ugunsкура vietām, atkritumu tvertnēm, tualetēm. Jāizveido piebraucamo ceļu un vietas automašīnu novietošanai, kā arī jāapzīmē dabā ar informācijas zīmēm;
- 10) jāievēro savstarpējais attālums starp 2 – 4 (neieskaitot bēniņus) stāvu mājām, kas ir vismaz:
- 11) 20 m, ja abu ēku fasādes ir ar logiem;
- 12) 15 m, ja vienas ēkas fasāde ir ar logiem, bet otras ēkas fasāde ir bez logiem;
- 13) ap ēkām un būvēm jānodrošina ugunsdzēsības tehnikas piebraukšanas iespējas pa to perimetru;
- 14) visu veidu darījumu un rekreācijas ēkās un būvēs jāizbūvē publiski pieejami labierīcību;
- 15) darījumu un rekreācijas objektu apbūve ārpus ciemu teritorijām uzsākam pēc detālpārplānojuma izstrādāšanas;
- 16) pie darījumu ēkām un būvēm, un birojiem jāizbūvē atklāti, publiski auto stāvlaukumi, kuros vietu skaits tiek aprēķināts rēķinot vismaz 1 autostāvvietu uz katru darījumu iestādē nodarbināto, bet ne mazāk kā 5 automašīnām;
- 17) pie konferenču un izstāžu ēkām, mazumtirdzniecības, vairumtirdzniecības un sadzīves pakalpojumu objektiem, restorāniem kafējnīcām un līdzīgiem objektiem, viesnīcām, moteļiem un atpūtas kompleksiem autostāvvietu skaitu nosaka, ievērojot šādus autostāvvietu skaita vietējos normatīvus:
- 18) tirdzniecības objektos, sadzīves pakalpojumu objektos un izstāžu zālēs: uz 10 m² tirdzniecības zāles un izstāžu zāles platības - 4 automašīnas;
- 19) restorānos, kafējnīcās uz 10 vietām – 2 automašīnas;
- 20) sporta būvēs, konferenču zālēs uz 20 skatītāju vietām – 5;
- 21) atpūtas kompleksos uz vienlaikus 10 apmeklētājiem – 2;
- 22) pludmalēs un atpūtas zonās uz vienlaikus 10 apmeklētājiem - 3;
- 23) viesnīcās, moteļos un kempingos uz 10 vietām - 3;
- 24) īslaicīgas atpūtas objektos uz vienlaikus 10 apmeklētājiem - 1;
- 25) tirgos uz 2 tirdzniecības vietām – 1;
- 26) labiekārtojuma projekta realizācija jāveic līdz ēku vai būvju nodošanai ekspluatācijā;
- 27) dzīvojamo ēku apbūvē jāievēro attiecīgo apbūves teritoriju noteikumi.

6.7.5 Palīgizmantošanas noteikumi:

Avots: www.geolativija.lv

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota (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, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Pamatojoties uz ar 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 zemesgabalu 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 Objekta 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 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 tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes vienības izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu – publiskās apbūves izveide.

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

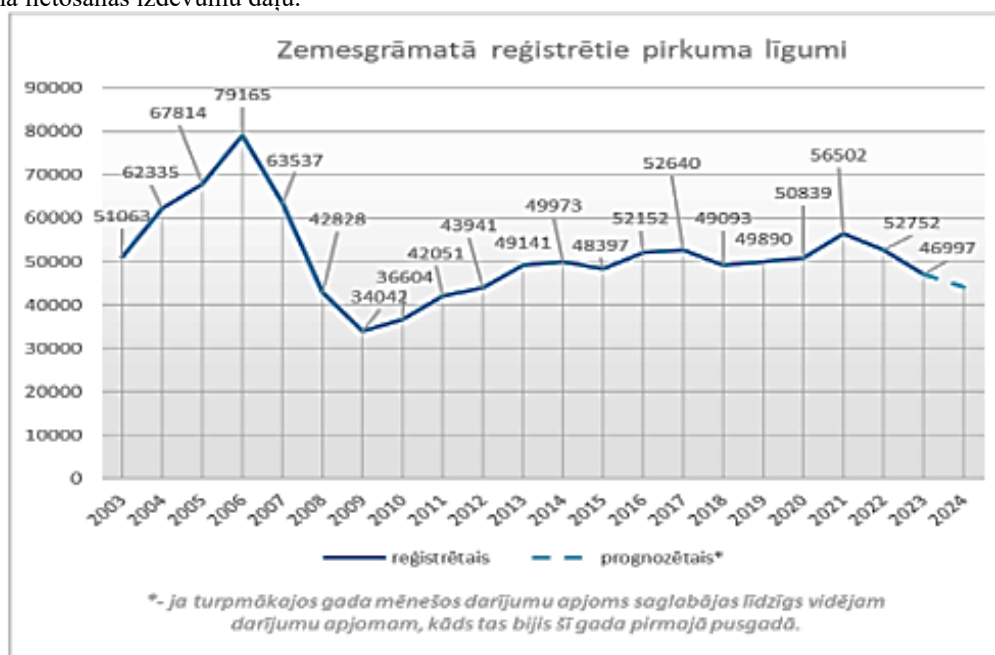
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma 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.

Karadarbības laikā tuvajos austrumos ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. 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 izvēlēšies 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. 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, 2024. gadā kopumā bija vērojams gan neliels 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.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts. 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.



Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem, kuri atrodas Rūpnieciskās, Publiskās un Mazstāvu apbūves teritorijās ar aptuveni līdzīgu platību - vērtējamā zemesgabala rajonā un tā apkārtnē ir robežās no ~ 0,50 EUR/m² līdz ~ 3,50 EUR/m². Zemes gabala cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- vērtējamais Objekts atrodas netālu no Mālpils pagasta centra;
- piekļūšana gan no valsts vietējā autoceļa, gan no pašvaldības grantētas ielas.

Negatīvie:

- vērtējamam Objektam ir ierobežots potenciālo pircēju loks;
- piekļūšana no grantēta ceļa;
- uz zemes gabala atrodas neregistrēta mototrāse;
- sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 2,2692 ha.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- Objekts nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Objektā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (Objekta uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tiek uzskatīts, ka zemes platība atbilst VZD Kadastra datus fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta patieso vērtību;
- Objekts turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabala tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – 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.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem zemes gabaliem vērtējamā Objekta tuvākajā apkārtnē.

Katra konkrētās zemes gabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums
1.	zemes gabals <i>Rūpniecības iela 21, Mālpils pagasts, Siguldas novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 20 400 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Rūpnieciskās apbūves teritorijā</i> . Zemes gabals pārdots 05.2025. par 45 400 EUR jeb 2, 23 EUR/m ² .	
2.	zemes gabals <i>"Āres", Mālpils pagasts, Siguldas novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 40 000 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Publiskās apbūves teritorijā</i> . Zemes gabals pārdots 01.2025. par 25 000 EUR jeb 0,63 EUR/m ² .	
3.	zemes gabals <i>"Mazunguri", Tumšupe, Ropažu pag, Ropažu novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 20 000 m ² . Zemes gabals atrodas <i>Mazstāvu apbūves teritorijā</i> . Zemes gabals pārdots 08.2023. par 20 000 EUR jeb 1,00 EUR/m ² .	

Zemes gabala Siguldas novada Mālpils pagastā, "Mototrase", novērtējums

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

Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		
	"Mototrase", Mālpils pagasts, Siguldas novads	Rūpniecības iela 21, Mālpils pagasts, Siguldas novads	"Āres", Mālpils pagasts, Siguldas novads		"Mazunguri", Tumšupe, Ropažu pag, Ropažu novads		
Zemes gabala platība, m²	22 692	20 400	40 000		20 000		
Pārdevuma cena, EUR		45 400	25 000		20 000		
Darījuma laiks		05.2025.	01.2025.		08.2023.		
Nosacītā 1m² cena, EUR		2,23	0,63		1,00		
Zemes gabala izmantošanas mērķis	Publiskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Publiskās apbūves teritorija		Mazstāvu apbūves teritorija		
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2,23		EUR 0,63		EUR 1,00	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2,23		EUR 0,63		EUR 1,00	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
		EUR 2,23		EUR 0,63		EUR 1,05	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 2,11		EUR 0,63		EUR 1,05	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-1%	lielāks	15%	mazāks	-2%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- citi ietekmējoši faktori (aizsargjoslas)		labāk	-3%	labāk	-3%	labāk	-3%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			1%		12%		-8%
		EUR 2,14		EUR 0,70		EUR 0,97	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-4%		12%		-3%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 0,09		EUR 0,08		-EUR 0,03	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2,14		EUR 0,70		EUR 0,97	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 43 561		EUR 28 000		EUR 19 320	

6. Citi faktori:				
zemes labiekārtošanas, izlīdzināšanas, blietēšanas aptuvenas izmaksas		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpnozīte)		EUR 43 561	EUR 28 000	EUR 19 320
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		2,14	0,70	0,97
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,34	0,33	0,33
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 1,28		
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 28 950		
Zemes labiekārtošanas, izlīdzināšanas, blietēšanas aptuvenas izmaksas		EUR 10 000		
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība		EUR 18 950		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 18 950 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 novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **19 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Siguldas novada Mālpils pagastā, "Mototrase", novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 12. novembrī ir **19 000 EUR** (deviņpadsmit 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

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 Objektu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta 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 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 Objekta 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 Objektu, 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 pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu 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,
- tika veikta vērtējamā Objekta apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)