

Nekustamā īpašuma –
apbūvēta zemes gabala

Siguldas novada
Inčukalna pagasta
Inčukalnā, Plānupes ielā 6B



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 10. maijs

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala
Siguldas novada Inčukalna pagasta Inčukalnā, Plānupes ielā 6B, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8064 006 0480	Inčukalna pagasta ZG nodaļējums:	100000699797
Zemes platība:	1 955 m ²	Citi būtiski apstākļi:	Uz zemes vienības atrodas divas zemes īpašniekam nepiederošas būves. Viena būve ar kad.apz. 8064 006 0480 001, otra būve (pagrabs), kas nav reģistrēts VZD Kadastra datos. Uz zemes gabala esošā apbūve neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā.
Pieklūšana:	Pieklūšana pie Objekta no pašvaldībai piederošas ielas.		
Applūšanas riski:	Nav zināmi.		

Vērtējamā Objekta īpašumtiesības:

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

Apgrūtinājumi, atzīmes, aizliegumi, kīlas tiesības:

Patieso vērtību būtiski neietekmē.	VZD Kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi:					
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0054	ha
	-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0171	ha
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0171	ha
	Zemes robežu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:					
	1.	7316020100 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (80640060480001) - 0.0041 ha				
	2.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija- 0.0163 ha				

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	10.05.2025.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
------------------	-------------	-----------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Saskaņā ar darba uzdevumu, nekustamā īpašuma vērtēšanas mērķis ir atsavināšana. Noteikt Objekta patieso vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 10. maijā. 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 nekustamā īpašuma:

patiesā vērtība, kas 2025. gada 10. maijā ir
18 000 EUR (astoņpadsmit tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindex.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

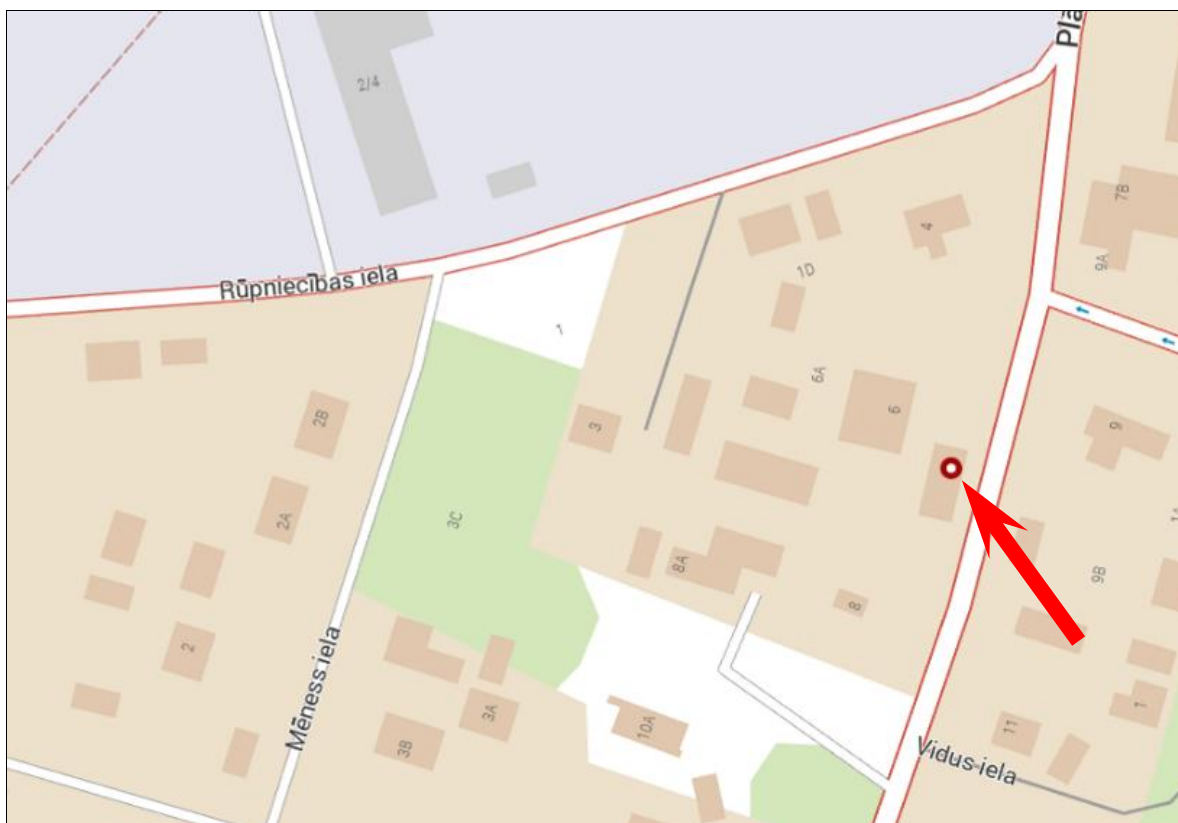
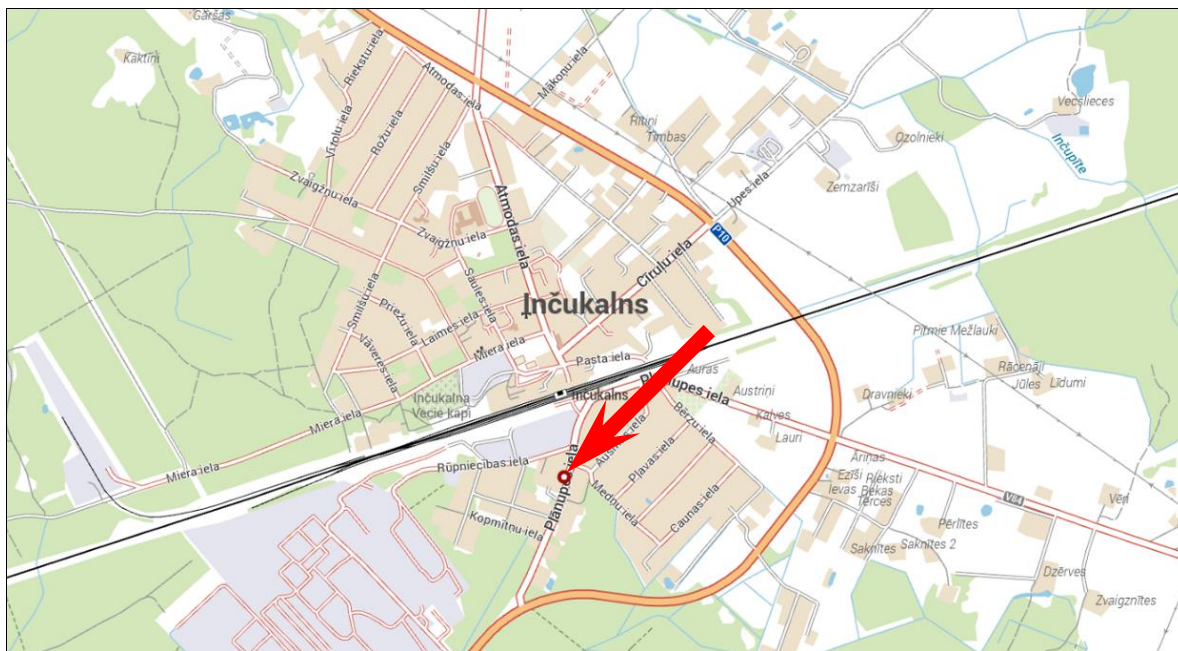
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. PATIESĀ VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. ZEMES VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļējuma izdrukā	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukā	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes plāni	- 4 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTEJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: balticmaps.eu

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Siguldas novada Inčukalna pagasta centrā. Inčukalns ir apdzīvota vieta Siguldas novadā. Atrodas pie Rīgas - Valkas dzelzceļa, ~ 40 km no Rīgas centra. Inčukalna apdzīvotā vieta sākusi strauji attīstīties padomju gados, kad ciematā tika izveidots MRS, zvēraudzētava un kolhoza centrs. Inčukalna pagasta centrā atrodas administratīvās iestādes, pamatskola, mūzikas skola, bērnudārzs, tautas nams, bibliotēka, sporta komplekss ar peldbaseinu, pašvaldības policija, ambulance un brīvprātīgo ugunsdzēsēju biedrība. Uz Inčukalnu kursē autobusi maršrutā Rīga - Sigulda un Saulkrasti – Inčukalns - Sigulda, kā arī vilcieni. Sabiedriskā transporta pieturas atrodas aptuveni 350 m attālumā no vērtējamā Objekta. Teritorija, kur atrodas novērtējamais īpašums, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamās apbūves rajons. Piekļūšana pie vērtējamā zemesgabala no pašvaldībai piederošas asfaltētas ielas. Kopumā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt kā labu.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

zemes vienības platība:

forma:

reljefs:

apaugums:

nožogojums:

inženiertīkli:

1 955 m²;

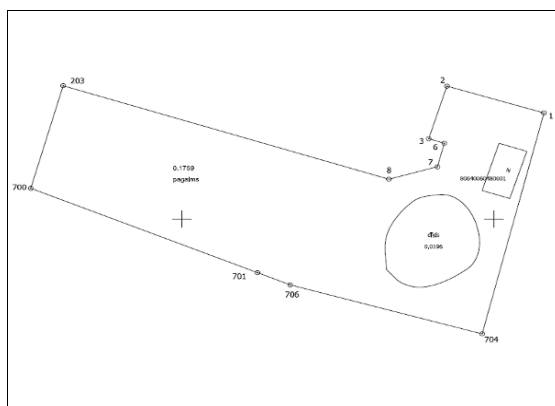
taisnstūra;

līdzens;

zālājs, košumkrūmi, koki;

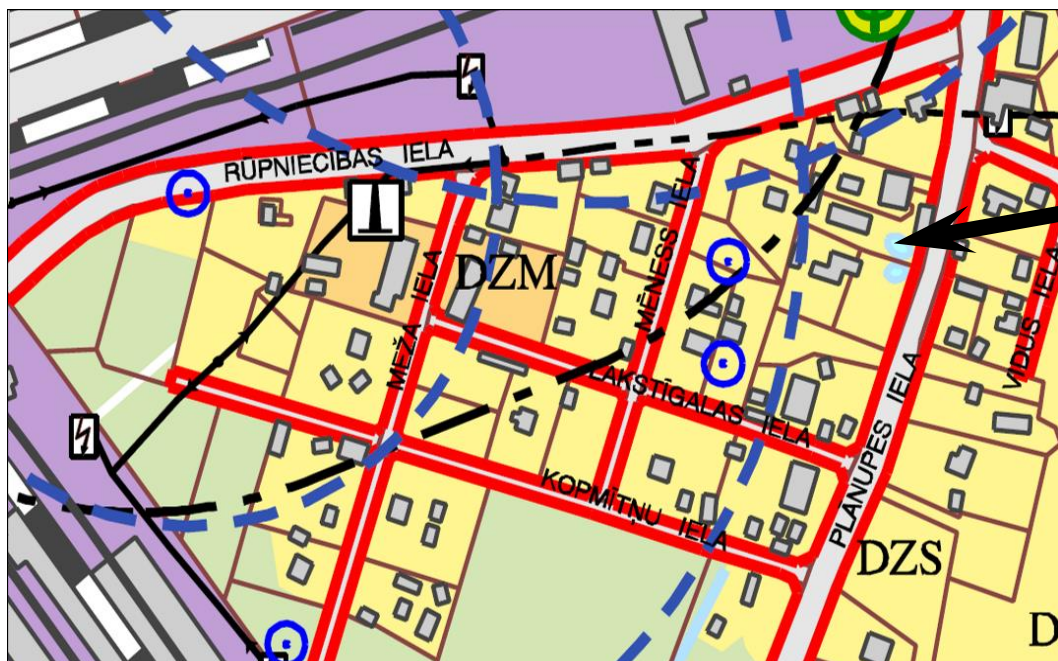
metāla konstrukcijas nožogojums;

centralizēto inženiertīklu pieslēgumu vietas atrodas blakus, pie Plānupes ielas.



Uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. Zemes gabala teritorijā izrakts dīķis. Viena zemes gabala mala robežojas ar Plānupes ielu, savukārt pārējās malas ar blakus esošajiem zemes gabaliem.

1.4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM



Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) nozīmē teritoriju, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir savrupmāju, dvīņu māju un rindu māju dzīvojamā apbūve, bet palīgizmantošana - citas šajā teritorijās atļautās izmantošanas.

Vietas ar īpašiem noteikumiem:

- 231.1. DzS-1 - retinātas savrupmāju apbūves teritorijas;
- 231.2. DzS-2 - savrupmāju blīvas apbūves teritorijas („Romantika”) Vangažu pilsētā;
- 231.3. DzS-3 - mežaparka apbūves teritorijas.

Atļautā galvenā izmantošana:

232.1. savrupmāja; 232.2. dvīņu māja, izņemot DzS-2; 232.3. rindu māja, izņemot DzS-2, DzS-3; 232.4. 1-2 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās māja, izņemot DzS-1, DzS-2, DzS-3; 232.5. dārza māja; 232.6. vasarnīca; 232.7. atsevišķā zemes vienībā - vietējas nozīmes mazumtirdzniecības vai pakalpojumu objekts, vai sabiedriskā iestāde, vai atklāta sporta būve, vai viesu māja, ja to paredz lokālplānojums vai detālplānojums, vai veikta būvniecības ieceres publiskās apspriešanas procedūra ar pozitīvu iznākumu.

Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība:

235.1. 1200 m²; 235.2. katrai no dvīņu mājas daļām - 600 m²; 235.3. rindu mājas vienai sekcijai - 300 m²; 235.4. DzS-1 - 2500 m², katrai no dvīņu mājas daļām - 1250 m²; 235.5. DzS-2 - 200 m²; 235.6. DzS-3 - 3000 m²; 235.7. sabiedriskajiem un darījumu objektiem - pēc funkcionālās nepieciešamības, bet ne mazāk kā 1200 m².

Maksimāls stāvu skaits:

240.1. 2 stāvi un mansarda stāva izbūve; 240.2. DzS-2 - 1 stāvs, bez mansarda stāva izbūves; 240.3. DzS-3 - 1 stāvs un mansarda stāva izbūve; 240.4. saimniecības ēkām un palīgēkām - 1 stāvs.

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

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Dīķis



Plānupes iela

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta īpašuma patiesā vērtība. Kā vērtēšanas bāze tika noteikta patiesā vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

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

Patiesā 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 īpašuma patieso 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 patieso 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 patiesā 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 patiesā 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 patiesā vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabals esošās apbūves uzturēšanai.

3. PATIESĀ VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma patieso 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” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Karadarbības laikā 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. Vērtētāji ir apkopojusi 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.

Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits 2023. / 2024. gadā ir bijis aptuveni vienādā līmenī, tomēr kopumā darījumu skaits ir salīdzinoši neliels. Izzinot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Apbūves zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās vai nedaudz pieaugušas. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Apbūvēti zemesgabali, uz kuriem atrodas citām personām piederoša apbūve, iegādāti tiek retāk, tos galvenokārt pērk ēku (būvju) īpašnieki ar mērķi iegūt īpašumtiesības un līdz ar to arī tiesības pēc savas gribas rīkoties ar zemes gabalu, uz kā atrodas tam piederošā apbūve.

Darījumi ar optimālas platības zemes gabaliem vērtējamā Objekta tuvumā, kā arī blakus esošajos rajonos, ir robežās no ~ 4 EUR/ m² līdz ~ 12 EUR/ m², apbūvētu zemesgabalu pārdevumu cenas ir krietni zemākas. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievadceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā zemes tirgus segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kredītēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- nekustamais īpašums atrodas pagasta centrā;
- zemes gabals ir nožogots;
- ir pieejami centralizētie inženiertīkli;
- piekļūšana no pašvaldības ielas.

Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves;
- vērtējamam Objektam ir ierobežots potenciālo pircēju loks.

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 (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;

SIA “Vindeks” novērtējuma atskaite

- tiek uzskatīts, ka zemes platība atbilst VZD Kadastra datus fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem apgrūtinājumiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma patieso vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Vērtējamā Objekta (zemes gabala zem apbūves) gadījumā nevar runāt par tipisku nekustamo īpašumu tirgus objektu, šādi zemes gabali reti tiek tirgoti atklātā, konkurējošā tirgū. Konkrētā zemes gabala potenciālais pircējs, visticamāk, ir tikai uz tā esošās apbūves īpašnieks, kurš zemes gabalu iegādātos ar mērķi iegūt īpašumtiesības un līdz ar to arī tiesības pēc savas gribas rīkoties ar zemes gabalu, uz kā atrodas tam piederošā apbūve.

3.4. ZEMES VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu 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 patiesā vērtības noteikšana.

Zemes gabala patiesās vērtības noteikšanai vērtētājs izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar apbūvētiem zemes gabaliem, uz kuriem atrodas citām personām piederošas ēkas. Uz visiem salīdzināšanai izmantotajiem zemes gabaliem atrodas apbūve, ir apzināti arī vairāki līdzīgu īpašumu piedāvājumi. No pieejamās informācijas vērtētājs secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī šeit pēdējo gadu laikā zemes gabalu cenas nav būtiski mainījušās.

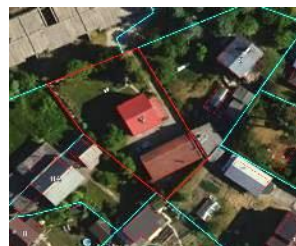
Nosakot zemes gabala patieso vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, fiziskās īpašības (platība, forma, reljefs), izmantošanas veids, esošās apbūves fiziskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits u.c.), centralizēto inženiertīklu pieejamība, apkārtējās infrastruktūras attīstība un citi faktori.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, tika izvēlēti salīdzināmie objekti:

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. apbūvēts zemes gabals Siguldas novada Inčukalna pagastā, Pļavas ielā 19. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā. Zemes gabala platība 1 212 m². Īpašums pārdots 07.2024. par 12 200 EUR jeb 10,07 EUR/m².
2. apbūvēts zemes gabals Ropažu novada Vangažos, Dārzu ielā 1. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā. Zemes gabala platība 1 002 m². Īpašums pārdots 02.2024. par 11 000 EUR jeb 10,98 EUR/m².
3. apbūvēts zemes gabals Ropažu novada Vangažos, Saules ielā 17. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā. Zemes gabala platība 780 m². Īpašums pārdots 08.2024. par 9 000 EUR jeb 11,54 EUR/m².

Salīdzināmo objektu novietojums



4. apbūvēts zemes gabals Ropažu novada Ropažu pagasta Gaidās, Apogu ielā 1. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā. Zemes gabala platība 654 m². Īpašums pārdots 09.2023. par 6 500 EUR jeb 9,94 EUR/m².



Nosakot vērtējamā zemes gabala patieso 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) un citi faktori. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Plānupes iela 6B, Inčukalns, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	Pļavas iela 19, Inčukalna pag., Siguldas novads		Dārzu iela 1, Vangaži, Ropažu novads		Saules iela 17, Vangaži, Ropažu novads		Apogu iela 1, Gaidās, Ropažu pag., Ropažu novads	
Zemes platība, m ²	1 955	1 212		1 002		780		654	
Pārdevuma cena, EUR		12 200		11 000		9 000		6 500	
Darījuma laiks		Pārdots 07.2024.		Pārdots 02.2024.		Pārdots 08.2024.		Pārdots 09.2023.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		10,07		10,98		11,54		9,94	
Zemes gabala izmantošanas mērķis	Apbūvēta zeme, savrupmāju apbūves teritorijā.	Apbūvēta zeme, savrupmāju apbūves teritorijā.		Apbūvēta zeme, savrupmāju apbūves teritorijā.		Apbūvēta zeme, savrupmāju apbūves teritorijā.		Apbūvēta zeme, savrupmāju apbūves teritorijā.	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 10,07		EUR 10,98		EUR 11,54		EUR 9,94	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 10,07		EUR 10,98		EUR 11,54		EUR 9,94	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 10,07		EUR 10,98		EUR 11,54		EUR 9,94	
4. Īpašuma novietojums, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%	labāks	-5%	sliktāks	3%
		EUR 10,07		EUR 10,43		EUR 10,96		EUR 10,24	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	-9%	mazāks	-10%	mazāks	-12%	mazāks	-14%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi, juridiskais statuss, ielas/ceļa kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

- aprgrūtinājumi (sarkanās līnijas u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- citi apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-9%		-10%		-12%		-14%
		EUR 9,16		EUR 9,39		EUR 9,65		EUR 8,80	
Pārreķinu koeficients		-9%		-15%		-16%		-11%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 0,91		-EUR 1,59		-EUR 1,89		-EUR 1,14	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 9,16		EUR 9,39		EUR 9,65		EUR 8,80	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 11 102		EUR 9 405		EUR 7 524		EUR 5 758	
6. Citi faktori:									
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 11 102		EUR 9 405		EUR 7 524		EUR 5 758	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		9,2		9,4		9,6		8,8	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,25		0,25		0,2		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (patiesā vērtība)		EUR 9,21							
Vērtējamā zemes gabala patiesā vērtība		EUR 18 000							

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā nekustamā īpašuma patiesā vērtība ir EUR 18 000.

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 līdzīgi zemes gabali brīvā tirgū tiek iznomāti reti. Attiecīgi konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Ņemot vērā to, ka vērtējamā zemes gabala vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā zemes patiesā vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 18 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Siguldas novada Inčukalna pagasta Inčukalnā, Plānupes ielā 6B, novērtējumu, ir noteikta:

patiesā vērtība, kas 2025. gada 10. maijā ir
18 000 EUR (astoņpadsmit tūkstoši 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 patieso 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 patieso 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 patieso 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 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 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)