

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

Cēsu novada Līgatnē,

Ainavu ielā 2

(kad.nr. 4211 005 0001)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Cēsu novada Līgatnes apvienības pārvalde

Novērtējuma datums: 2023. gada 25. septembris

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

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala

Cēsu novada Līgatnē, Ainavu ielā 2 (kad.nr. 4211 005 0001), novērtēšanu.

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4211 005 0001	Līgatnes pilsētas ZG nodaļums:	100000565175
Kadastra apzīmējums	4211 005 0026		
Zemes platība:	31 171 m ²	Citi būtiski apstākļi:	<p>Pēc pasūtītāja lūguma, tirgus vērtība tiek noteikta zemes gabalam, neiekļaujot apbūvi.</p> <p>Apskatot vērtēšanas Objektu, vērtētājs konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas divas sagruvušas ēkas - Rūpnieciskās ražošanas ēka un Notekūdeņu attīrīšanas būve (nepabeigta celtniecība), kas ir reģistrētas VZD Kadastra datos (kadastra apz. 4211 005 0300 001 un 4211 005 0300 002). Būves ir sliktā tehniskā stāvoklī – daļēji sabrukušas, tās nepieciešams demontēt.</p> <p>Vērtējumā sīkāks celtnu tehniskā stāvokļa apraksts netiek sniegts.</p> <p>Tirgus vērtība ir noteikta zemes gabalam, jo būvju konstrukcijas, kas atrodas uz zemes gabala, ir sliktā tehniskā stāvoklī – demontējamas un par esošo būvju konstrukcijām zemes aprēķinā ir iekļautas vērtību pazeminošas korekcijas.</p> <p>Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, netika pielietota izmaksu pieeja par būvju demontāžas aptuveniem izdevumiem. Vidējās būvju nojaukšanas izmaksas sastāda ~ 25,0-35,0 EUR/m³. Saskaņā ar VZD Kadastra datiem, būvju konstrukciju kopējais būvtilpums ir 8 889 m³.</p> <p>Ēkas nav šī vērtējuma sastāvdaļa.</p>

Īpašumtiesības saskaņā ar zemesgrāmatas datiem:

Īpašnieks:	Cēsu novada pašvaldība
------------	------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	Zemes kopējā platība 31 171 m ² .	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas:	-		
Citi apstākļi:	Saskaņā ar publiski pieejamo spēkā esošo Līgatnes pilsētas teritoriālo plānojumu, zemes gabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).		

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Aprūtinājumi:	<p>Zemesgrāmatā: nav reģistrēti.</p> <p>VZD Kadastra datos reģistrēti aprūtinājumi:</p> <p>Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0345 ha.</p> <p>- Atzīme – nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorija - 3,1171 ha.</p> <p>Minētiem aprūtinājumiem nav būtiski negatīvas ietekmes uz nekustamā īpašuma tirgus vērtību.</p>
---------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	25.09.2023.	Vērtējums sagatavots:	03.10.2023.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 25. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2023. gada 25. septembrī ir **32 100 EUR** (trīsdesmit divi tūkstoši viens simts 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

Patecamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

SATURA RĀDĪTĀJS

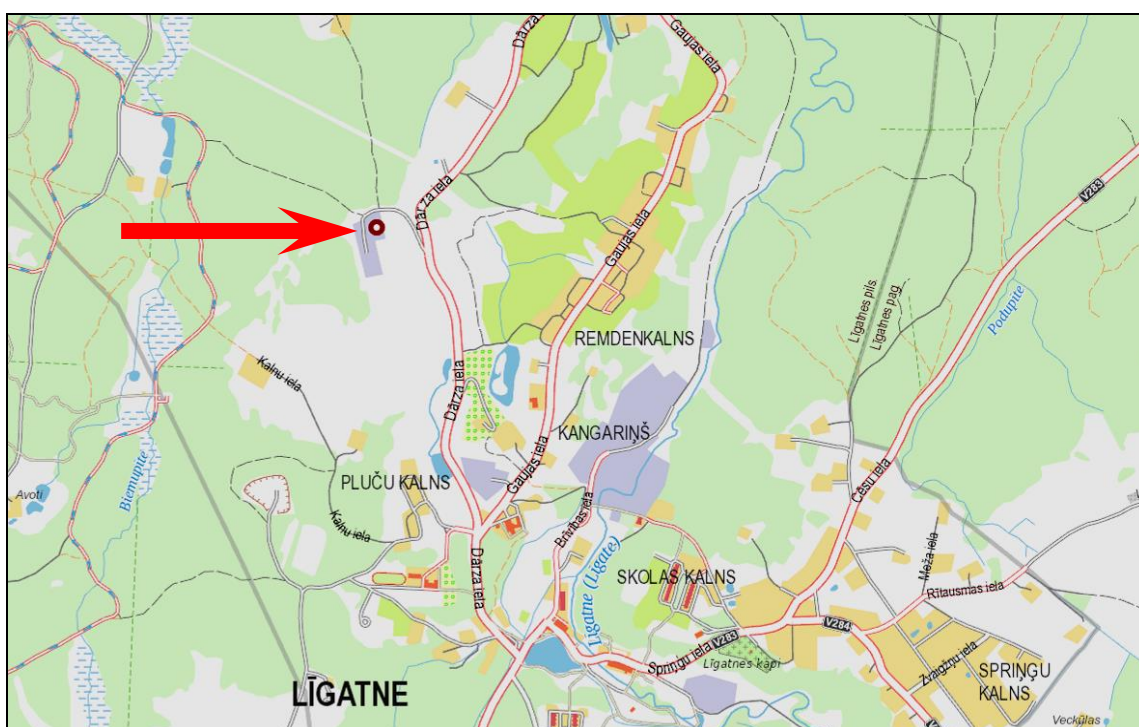
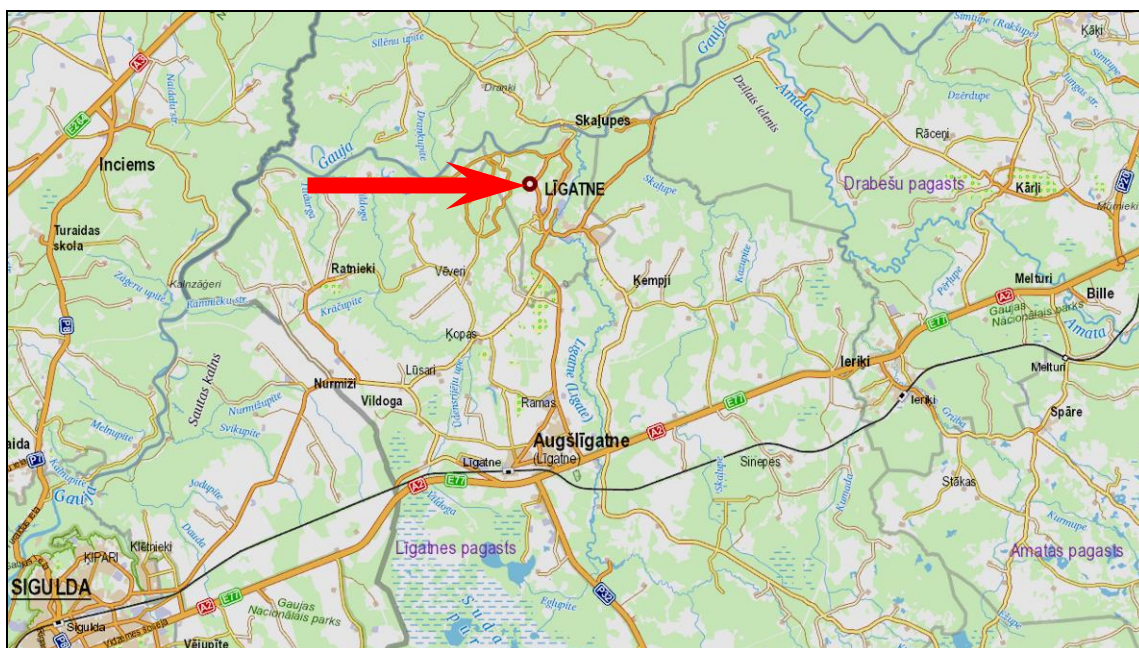
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	14
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	14
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	14
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	15
3.1. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	15
3.2. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	16
3.3. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	16
3.4. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	18
4. SLĒDZIENS.....	19
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	21

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra sistēmas teksta dati	- 4 lapas;
3. pielikums	E-pasta izdruka	- 1 lapa;
4. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	-2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS



Avots: www.balticmaps

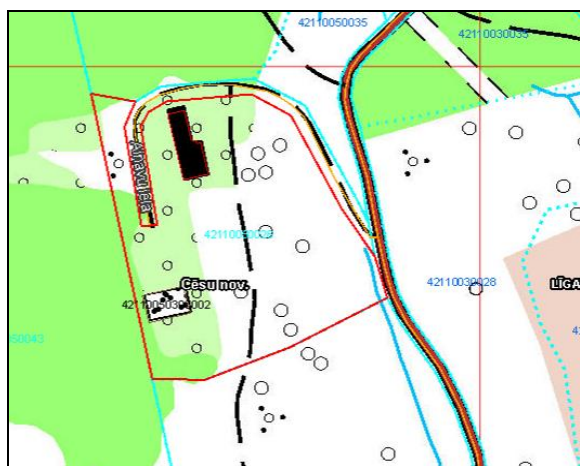
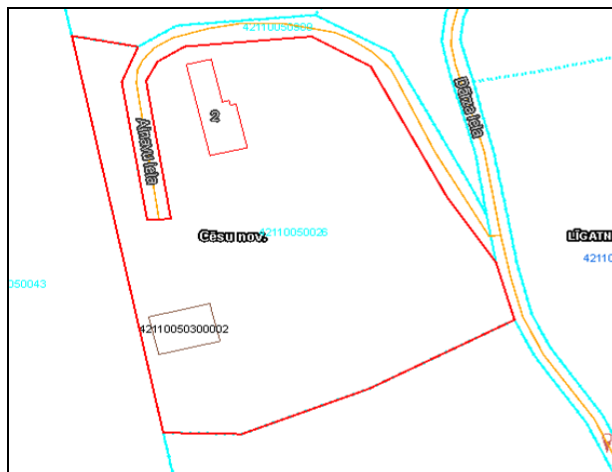
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamais īpašums atrodas Cēsu novada Līgatnes pilsētā, dzīvojamo māju apbūves rajonā. Līgatnes pilsētas apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dzīvojamo māju un daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūve. Tuvākajā apkārtnē vairums dzīvojamo ēku ir celtas 70-tajos gados un 90-to gadu sākumā. Līdz Rīgas pilsētas centram ir apmēram 70 km. Līgatnes pilsētas vietējo infrastruktūru veido skolas, kultūras nams, veikali, aptieka un vēsturiski apskates objekti. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti, pieturas atrodas aptuveni 1,5 km attālumā no vērtēšanas Objekta. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā uzskatāms kā apmierinošs. Īpašuma novietojums Līgatnes pilsētā uzskatāms par labu. Teritorija, kur atrodas nekustamais īpašums, pamatā ir veidota kā individuālās apbūves teritorija, un paredzams, ka saglabās šo statusu arī nākotnē. Tiešā piekļūšana pie nekustamā īpašumā no pašvaldībai piederošas grantētas ielas.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	31 171 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	paugurains;
apaugums:	zālājs, neliela mežaudze;
labiekārtojums:	nav labiekārtots;
nožogojums	teritorija nav nožogota.

Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem.



Viena zemes gabala mala robežojas ar Ainavu ielu, bet pārējās zemes gabala malas robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem.


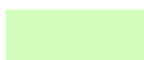

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Līgatnes pilsētas Teritorijas plānojuma karte

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS)**, **Meža teritorijā (M)** un **Ainaviski vērtīgā teritorijā**, savukārt VZD Kadastra datos lietošanas mērķis – Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.

Tirgus vērtības aprēķini ir veikti, pamatojoties uz Cēsu novada Līgatnes apvienības pārvaldes iesniegto Izziņu Nr. D3-8/2023/94 “Par atļauto teritorijas izmantošanu” - zemes gabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).



-  Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)
-  Mežu teritorijas (M)
-  ainaviski vērtīgās teritorijas

3.2.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

3.2.1.1. Definīcija	Zemes vienības pilsētā un ciemos, kurām noteikts izmantošanas veids ar mērķi nodrošināt mājokļa funkciju ar savrupmāju apbūvei atbilstošu teritorijas organizāciju, apbūves struktūru, tehnisko infrastruktūru, ietverot to nepieciešamo pakalpojumu klāstu, kas nepieciešams pilnvērtīgu dzīves apstākļu nodrošināšanai.
3.2.1.2. Atļautā izmantošana	1) Savrupmāja. 2) Dvīņu māja. 3) Rindu māja. 4) Vasarnīca. 5) Palīgēka. 6) Parks, skvērs, apstādījumi, sporta un rotaļu laukums. 7) Pārvaldes iestāde, reliģiska iestāde, mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts, birojs, ārstniecības un veselības aprūpes iestāde, sporta būve. 8) Inženiertehniskās apgādes tīkli un būves. 9) Ūdeņu teritorijas.
3.2.1.3. Jaunveidojamo zemes vienību minimālā platība	1) 2500 m ² 2) Rindu māja - 1000 m ²
3.2.1.4. Zemes vienības minimālais platums	25 m
3.2.1.5. Zemes vienības apbūves blīvums	1) Nedrīkst pārsniegt 30%. 2) Rindu māja - nedrīkst pārsniegt 35%.
3.2.1.6. Zemes vienības brīvās zaļās teritorijas rādītājs	1) Nedrīkst būt mazāks par 65%. 2) Rindu māja - nedrīkst būt mazāks par 60%.
3.2.1.7. Ēku skaits uz zemes vienības	Viena dzīvojamā māja ar palīgēkām.
3.2.1.8. Maksimālais stāvu skaits	1) 2 stāvi un jumta izbūve. 2) Palīgēka – 1 stāvs un jumta izbūve.
3.2.1.9. Maksimālais ēku un būvju augstums	1) Nedrīkst pārsniegt 12 m. 2) Palīgēkas augstums nedrīkst pārsniegt 8 m. 3) Izbūves uz kurām nav attiecināmi augstuma ierobežojumi norādītas 5.2.4.punktā.
3.2.1.10. Būvlaide	Prasības norādītas 5.4. nodaļā „Apbūves atbilstība zemes vienības robežām un būvlaides”.
3.2.1.11. Citi noteikumi	1) Aizliegta jaunu dzīvojamo ēku būvniecība zemes vienībās, līdz kurām nav izbūvēti piebraucamie ceļi un kas neatbilst apbūves noteikumu 4.4. nodaļas „Pieklūšanas noteikumi” prasībām.

Mežu teritorijas (M)

Zemes vienības vai to daļas, kurām noteikta funkcija - mežsaimnieciskā darbība, rekreācija un dabas aizsardzība. Šo teritoriju galvenais izmantošanas veids nav apbūve.

Avots: Līgatnes pilsētas Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi (www.ligatne.lv).

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





Piekļūšanas ceļš



Būves (kad.apz. 4211 005 0300 001) konstrukcijas



Būves (kad.apz. 4211 005 0300 001) konstrukcijas



Būves (kad.apz. 4211 005 0300 001) konstrukcijas



Būves (kad.apz.4211 005 0300 001) konstrukcijas



Būves (kad.apz. 4211 005 0300 001) konstrukcijas



Būves (kad.apz.4211 005 0300 001) konstrukcijas



Būves (kad.apz. 4211 005 0300 001) konstrukcijas



Būves (kad.apz.4211 005 0300 001) konstrukcijas



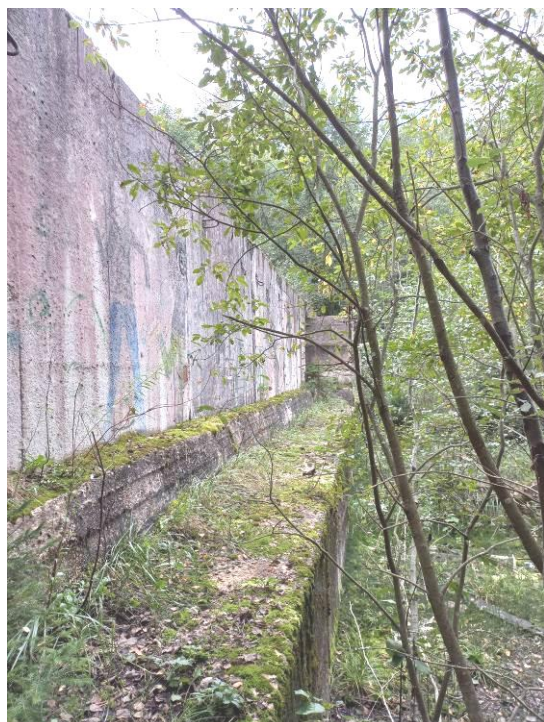
Ainavu iela



Būves (kad.apz.4211 005 0300 002) konstrukcijas



Būves (kad.apz.4211 005 0300 002) konstrukcijas



Būves (kad.apz.4211 005 0300 002) konstrukcijas



rtējuma a



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez 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 novērtējumā 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 pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabals dzīvojamās apbūves veidošanai.

Šis vērtējuma atskaites 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

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 izvēlēšies 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.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts. Savukārt, 2022. gadā cenas turpināja pamazām augt un kopumā bija vērojama cenu augšupeja īpašumiem labās vietās. 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. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, zemes gabali apbūvei ir salīdzinoši labi pieprasīti. Arī 2023. gadā apbūves zemju segmentā tiek prognozēta cenu stabilizācija vai arī neliels cenu kāpums, jo bankas joprojām salīdzinoši aktīvi kredītē īpašumu iegādi.

Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kredīšanas politika, kas ir piesardzīga, kredītējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Lielākais pieprasījums ir pēc privātmāju un komercapbūves zemes gabaliem. Tā kā brīvu zemes gabalu piedāvājums ir ierobežots, attīstītāji apgūst jaunas platības, transformējot lauksaimniecības vai mežu zemes, ja to atļauj teritorijas plānojums.

Privātmāju zemes gabalu cenas Līgatnes tuvākajā apkārtnē, kas ir salīdzināmas ar vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, atkarībā no platības, atrašanās vietas, pieejamām komunikācijām un apkārtējās infrastruktūras, ir robežās no ~ 1,0 EUR/m² līdz 12,0 EUR/m² ar visām komunikācijām.

Interese par zemes gabaliem, uz kuriem atrodas liela apjona būves sliktā tehniskā stāvoklī, ir ļoti maza – ponteciālo picēju loks ir šaurs.

3.1. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- nekustamais īpašums atrodas ainaviskā vietā, netālu no pilsētas centra.

Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas būves sliktā tehniskā stāvoklī;
- piekļūšana pie nekustamā īpašuma ir no grantētas ielas;
- vērtējamam objektam ir ierobežots potenciālo pircēju loks.

3.2. 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;
- tiek uzskatīts, ka zemes platība atbilst VZD Kadastra datos fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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

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

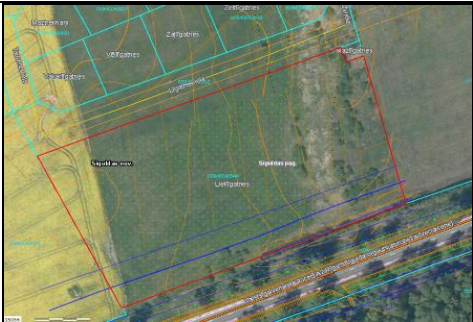

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.


Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar apbūvei paredzētiem zemes gabaliem, vērtējamā nekustamā īpašuma 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:

Salīdzinošie objekti.

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums, konfigurācija
1.	<p>Zemes gabals, kas atrodas Siguldas novada Siguldas pagastā, "Liellīgatnes". Zemes gabala platība 17 900 m². Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas <i>Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS)</i>. Zemes gabalam ir taisnstūra formas konfigurācija. Zemes gabals bez inženierkomunikācijām un bez apbūves. Viena zemes gabala mala robežojas ar valsts autoceļu Rīga-Sigulda, bet pārējās zemes gabala malas ar blakus esošajiem zemes gabaliem. Īpašums ir pārdots 2022. gada jūlijā par 26 770 EUR jeb 1,5 EUR/m².</p>	
2.	<p>Zemes gabals, kas atrodas Siguldas novada Siguldas pagasta Jūdažos, Jūdaži 1A. Divas zemes gabala malas robežojas ar pašvaldībai piederošu ielu un valsts ceļu Jūdaži-Nītaure, bet pārējās zemes gabala malas ar blakus esošajiem zemes gabaliem. Zemes gabala platība 26 000 m². Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas <i>Jauktas centra apbūves teritorijā (JC)</i>. Zemes gabals bez inženierkomunikācijām un bez apbūves. Piekļūšanas pie īpašuma no pašvaldībai piederošas asfaltētas ielas. Īpašums ir pārdots 2022. gada oktobrī par 36 980 EUR jeb 1,37 EUR/m².</p>	

3.	<p>Zemes gabals, kas atrodas Siguldas novada Inčukalna pagastā, "Mežnoras". Viena zemes gabala malas robežojas ar pašvaldībai piederošu asfaltētu ielu, bet pārējās zemes gabala malas ar blakus esošajiem zemes gabaliem. Zemes gabala platība 23 000 m². Saskaņā ar novada teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas <i>Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS)</i>.</p> <p>Zemes gabals bez inženierkomunikācijām un bez apbūves. Piekļūšanas pie īpašuma no pašvaldībai piederošas asfaltētas ielas.</p> <p>Īpašums ir pārdots 2021. gada jūlijā par 34 000 EUR jeb 1,48 EUR/m².</p>	
----	--	--

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, komunikāciju pieejamība, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe 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	
	Ainavu iela 2, Līgatne, Cēsu novads	Lielīgatnes, Siguldas, pagasts, Siguldas novads		Jūdaži 1A, Jūdaži, Siguldas pagasts, Siguldas novads		"Mežnoras", Inčukalna pagasts, Siguldas novads	
Zemes kopējā platība, m²	31 171	17 900		26 900		23 000	
Pārdevuma cena, EUR		26 770		36 980		34 000	
Darījuma laiks		Pārdots 07.2022.		Pārdots 10.2022.		Pārdots 07.2021.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		1,5		1,37		1,48	
Zemes gabala lietošanas mērķis	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS). Uz zemes gabala atrodas būves, kuras ir sliktā tehniskā stāvoklī un nav izmantojamas	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS). Zemes gabals bez apbūves.		Jauktas centra apbūves teritorija (JC). Zemes gabals bez apbūves.		Savrupmāju apbūves teritorija (DzS). Zemes gabals bez apbūves.	
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,5		EUR 1,37		EUR 1,48	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	0%	
		EUR 1,5		EUR 1,37		EUR 1,48	
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
		EUR 1,54		EUR 1,37		EUR 1,55	
4. Īpašuma novietojums, infrastruktūras tuvums		labāks	-3%	sliktāks	5%	labāks	-3%
		EUR 1,49		EUR 1,44		EUR 1,51	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-12%	mazāks	-10%	mazāks	-10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi ir/nav ceļa servitūts, ceļa/ielas kvalitāte		labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%
- pieslēgums inženiertehnisko komunikāciju tīkliem ir/nav un to tuvums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- nožogojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi (zemesgabala reljefs, izmantošanas iespējas)		labāk	-2%	labāk	-2%	labāk	-2%
- citi faktori ir/nav apbūvēts, apbūves kvalitāte u.c.		labāk	-15%	labāk	-15%	labāk	-15%

Zemes gabala Cēsu novada Līgatnē, Ainavu ielā 2, novērtējums

- KOPĀ funkcionālie parametri:		-31%	-29%	-29%
	EUR 1,03	EUR 1,02	EUR 1,07	
Pārrēķinu koeficients	-31%	-25%	-28%	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 0,46	-EUR 0,35	-EUR 0,41	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena	EUR 1,03	EUR 1,02	EUR 1,07	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 18 455	EUR 27 569	EUR 24 587	
6. Citi faktori:				
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 18 455	EUR 27 569	EUR 24 587	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR	1,03	1,02	1,07	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,34	0,33	0,33	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena	EUR 1,03			
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība	EUR 32 143			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 32 143 EUR.

3.4. 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 **32 100 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Cēsu novada Līgatnē, Ainavu ielā 2 (kad.nr. 4211 005 0001), novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 25. septembrī ir **32 100 EUR** (trīsdesmit divi tūkstoši viens simts 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 īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksā 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,
- esmu veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)