

Atskaite
par nekustamā īpašuma-
zemes vienības „Lielbliešķi”, Lēdurgas
pagastā, Siguldas novadā novērtējumu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie
īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2022.gada 12. janvārī

2022.gada 12. janvārī
Reģ. Nr. Z – 22/9

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzraudzītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma - zemes vienības „Lielbliešķi”, Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma - zemes vienības „Lielbliešķi”, Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Lēdurgas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000615997 nostiprināta Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā piederoša nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 6656 002 0880, kas sastāv no **zemes vienības, kadastra apzīmējums 6656 002 0079, 12,50 ha platībā.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2022.gada 12.janvārī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 39 500
(trīsdesmit deviņi tūkstoši pieci simti euro).**

Tirgus vērtība ir 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 (LVS 401:2013).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	5
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	6
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	15
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
SECINĀJUMI.....	20
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	21
PIELIKUMI.....	22

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatu apliecība;
- 2.pielikums- zemes robežu plāns;
- 3.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums- Dabas aizsardzības pārvaldes atbilde Nr.1.6/6511/2021-N;
- 5.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 6.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 7.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības „Lielbliešķi”, Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība ir 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 piespēšanas.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Lielbliešķi, Lēdmanes pagasts, Siguldas novads
Kadastra numurs	6656 002 0880
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6656 002 0079
Īpašumtiesības	Uz 2021.gada 11. jūnija nostiprinājuma lūguma nekustamā īpašuma sadalīšanai pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.
Aprūtinājumi	<p><i>Kadastrā minētie apgrūtinājumi:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,00 ha; 2. Atzīme – regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija – 0,00 ha; 3. Atzīme – no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskās ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,00 ha. <p>Saskaņā ar Krimuldas novada funkcionālā zonējuma karti, zemes vienības daļa atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā gar autoceļu.</p> <p><i>Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neierobežo OBJEKTA izmantošanas iespējas.</i></p>
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2022.gada 09.janvāris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Visa īpašuma kadastrālā vērtība uz 01.01.2022.	13 833 EUR.
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	<p>41*</p> <p><i>*LIZ kvalitāte raksturo zemes produktivitāti (vai labumu, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Zemes produktivitāte ir atkarīga no augsnes tipa (velēnu podzolētā, kglejotā, velēnu karbonātiskā u.c.), augsnes mehāniskā sastāva (māls, smilsmāls, smilts u.c.), cilmieža, augsnes skābuma reakcijas, meliorācijas sistēmas stāvokļa, zemes gabala kontūras un platības, akmeņainības, reljefa. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs un viena zemes vērtības balle ir atbilst 70 kg rudzu, kas naudas izteiksmē sastāda 4,27 EUR. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm.</i></p>

	Avots: http://kadastralavertiba.lv/
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	12,50 ha, no tā lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā – LIZ) – 11,60 ha, t.sk. aramzeme – 1,60 ha, pļava – 10,00 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,60 ha, zeme zem ēkām – 0,20 ha, pārējās zemes – 0,10 ha.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija - neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens/vietām ieplaka.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs/vietām paaugstināts.
Komunikācijas	Nav.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts, teritorijas ziemeļu daļa lielākoties ir aizaugusi ar krūmiem un kokiem, zemes vienību šķērso vairāki grāvji, kas apgrūtina teritorijas izmantošanas iespējas. Zemes vienības ziemeļu daļā teritoriju sadala grāvis. Uz zemes vienības atrodas pamestas viensētas ēkas, gar tām vietām manāmi koki un krūmu grupas. Zemes vienības ziemeļu daļa atrodas ieplakā.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Krimuldas novada funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Lauksaimniecība izmantojama zeme (kods 0101).
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienības netiek izmantota lauksaimniecībā.
Labākais izmantošanas veids	LIZ.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Siguldas novada Lēdurgas pagastā, apdzīvotā vietā Mudurgas, 2 km attālumā no Lēdurgas ciemata un 24 km attālumā no Siguldas. Apkārtne dominē LIZ un mežu teritorija, kā arī atsevišķi stāvošas viensētas. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas – pa grants seguma ceļu. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Pagasta centrā – Lēdurgā - atrodas viesu mājas, dendroloģiskais parks, pamatskola un mākslas un mūzikas skola, pasts, pagasta pārvalde, degvielas uzpildes stacija, aptieka, baznīca.
Piezīmes	Uz zemes vienības atrodas pamestas ēkas, kuras ir izņemtas no reģistriem un ir paredzētas nojaukšanai.

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- 1) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- 2) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- 3) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir LIZ.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos - ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās no 1500-3500 EUR/ha Latgalē līdz pat 9000 EUR/ha Zemgalē. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki un ārvalstu investori.

Pieprasījums pēc LIZ Vidzemes reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems, tās, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses. Vidējā LIZ cena nelielām zemes vienībām Vidzemes reģionā ir no 1200 eiro līdz 2000 eiro par hektāru.

2020.gadā Lēdurgas pagastā ir reģistrēti 70 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar LIZ. No reģistrēto darījumu skaita seši darījumi ir ar apbūvētu zemes gabaliem. Pārdoto zemes vienību platība ir no 0,3 ha līdz 36 ha. Zemesgrāmatā norādītas 1 ha cena ir no 1 300 EUR/ha līdz 3 900 EUR/ha.

2021.gadā un līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Lēdurgas pagastā ir reģistrēti 11 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar LIZ. No reģistrēto darījumu skaita viens darījums ir ar apbūvētu zemes gabalu. Pārdoto zemes vienību platība ir no 0,7 ha līdz 19 ha. Zemesgrāmatā norādītas 1 ha cena ir no 1 500 EUR/ha līdz 3 700 EUR/ha.

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk maz laiks, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Līdz 2020. gada 12. martam LIZ pieprasījums Vidzemē pārsniedza piedāvājumu. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirktspējas mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu, platību un konfigurāciju, tas uzskatāms par vidēji eksponējamu Siguldas novada nekustamā īpašuma tirgū.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- īpašums atrodas Siguldas novada Lēdurgas pagastā, apdzīvotā vietā Mudurgas ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- vidējas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā objekta (pa grants seguma ceļu);
- zemes vienību reljefs - līdzens/vietām ieplaka, konfigurācija - neregulārs daudzstūris;
- īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts, teritorijas ziemeļu daļa lielākoties ir aizaugusi ar krūmiem un kokiem, zemes vienību šķērso vairāki grāvji, kas apgrūtina teritorijas izmantošanas iespējas. Zemes vienības ziemeļu daļā teritoriju sadala grāvis. Uz zemes vienības atrodas pamestas viensētas ēkas, gar tām vietām manāmi koki un krūmu grupas, zemes vienības ziemeļu daļa atrodas ieplakā;
- uz zemes vienības atrodas pamestas ēkas, kuras ir izņemtas no reģistriem un ir paredzētas nojaukšanai.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS “LIELBLIEŠKI”, LĒDURGAS PAGASTĀ, SIGULDAS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS,
12.01.2022.

pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par vienu vienību vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdī.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas

lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

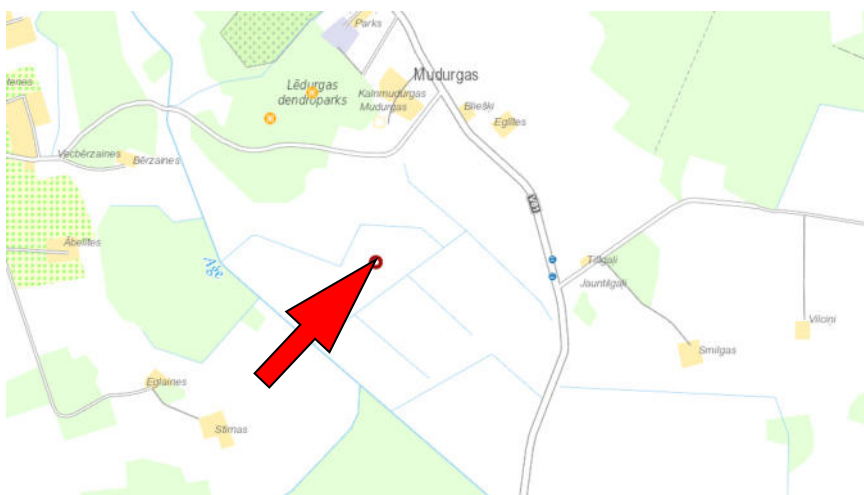
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Lēdurgas pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

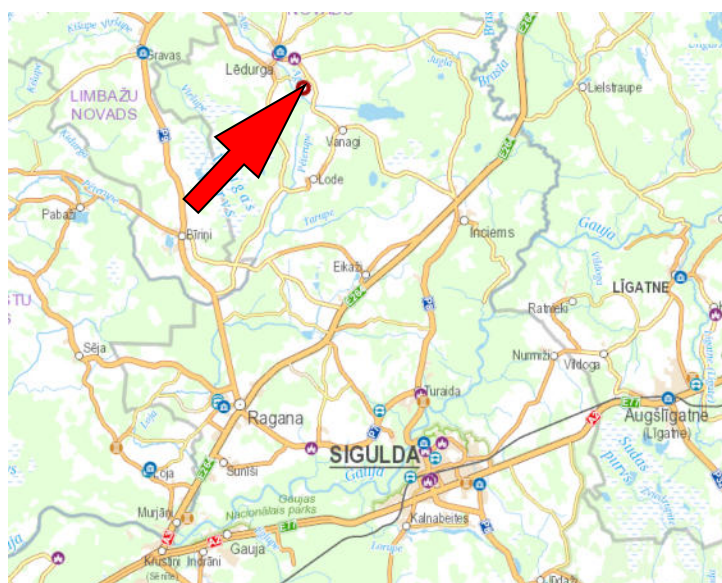
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>

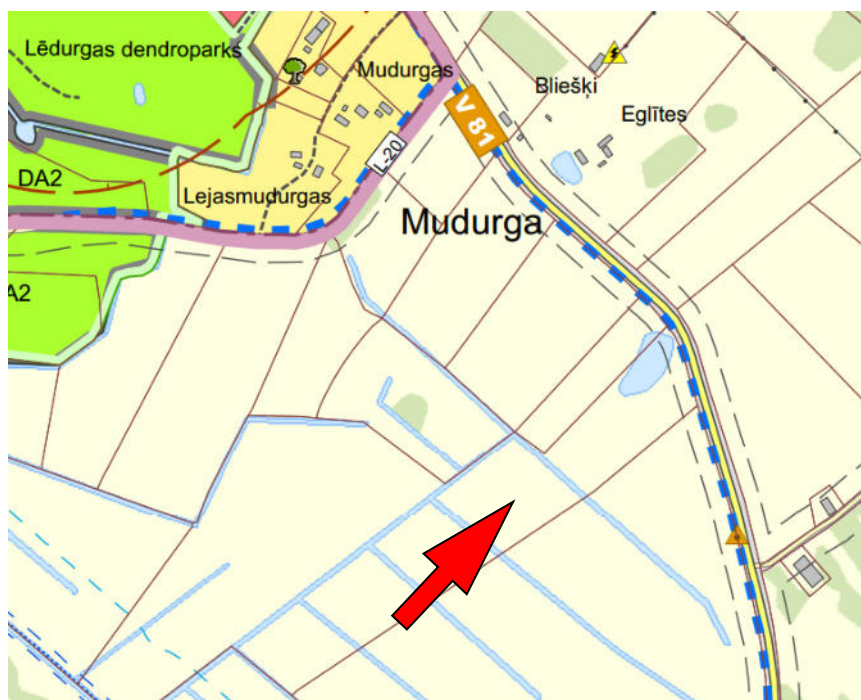


Avots: <http://www.balticmaps.eu/>



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

	SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORĪJA (DzS)
	SAVRUPMĀJU DZĪVOJAMĀS TERITORĪJA (DzS1) Savrupmāju apbūves teritorija Turaidas ciemā
	MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA (DzM)
	DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA (DzD)
	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (P)
	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (P1) Turaidas muzejrezervāta aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorijā
	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (R)
	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (R1) Derīgo izrakteņu ieguves teritorija
	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĪJA (TR)
	TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (TA)
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORĪJA (DA)
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORĪJA (DA1) Kapsētu teritorija
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORĪJA (DA2) Dabas un apstādījumu teritorija Lēdurgas dendroloģiskie stādījumi un Lēdurgas mežaparks "Zaļā birzs" teritorijās
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORĪJA (L)
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORĪJA (L1) Lauksaimniecības teritorija Turaidas ciemā Turaidas muzejrezervāta aizsargjoslā (aizsardzības zonā)
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORĪJA (L2) Lauksaimniecības teritorija novada ciemos ar viensētu apbūvi
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORĪJA (L3) Mazdārziņu teritorija
	MEŽU TERITORĪJA (M)
	MEŽU TERITORĪJA (M1) Gaujas NP teritorijā, kas atrodas apdzīvotā vietā Murjāņi
	ŪDEŅU TERITORĪJA (Ū)

EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS

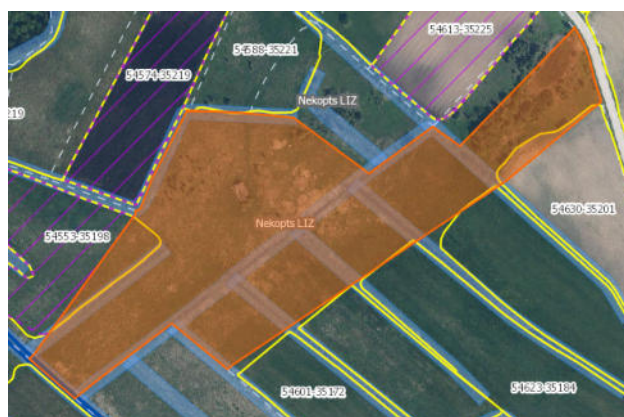
	EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLA AP PAZEMES ŪDEŅU VALSTS MONITORINGA STACIJU
	ŪDENSNOTEKĀS EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLA
	EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLA GAR AUTOCEĻIEM
	EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLA GAR GĀZESVADU
	EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLA GAR ELEKTRISKO TĪKLU

SATIKSMES INFRASTRUKTŪRA

	VALSTS GALVENAIS AUTOCEĻŠ
	VALSTS REĢIONĀLAIS AUTOCEĻŠ
	VALSTS VIETĒJAIS AUTOCEĻŠ
	PAŠVALDĪBAS CEĻŠ
	IELA
	CITS CEĻŠ
	PLĀNOTĀ IELA
	PLĀNOTAIS VELOMARŠRŪTS

Avots: Krimuldas novada teritorijas funkcionālā zonējuma karte.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Zemes vienības (avots: kadastrs.lv)



2.attēls. Zemes vienība un piebraucamais ceļš



3.attēls. Zemes vienība



4.,5.attēls. Zemes vienība



6.,7.attēls. Zemes vienība





8.,9.attēls. Zemes vienība



10.,11.attēls. Zemes vienība



12.,13.attēls. Zemes vienība



14.,15.attēls. Zemes vienība



16.,17.attēls. Zemes vienība



18.,19.attēls. Zemes vienība



20.,21.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.





Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:



- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas, apgrūtinājumi. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

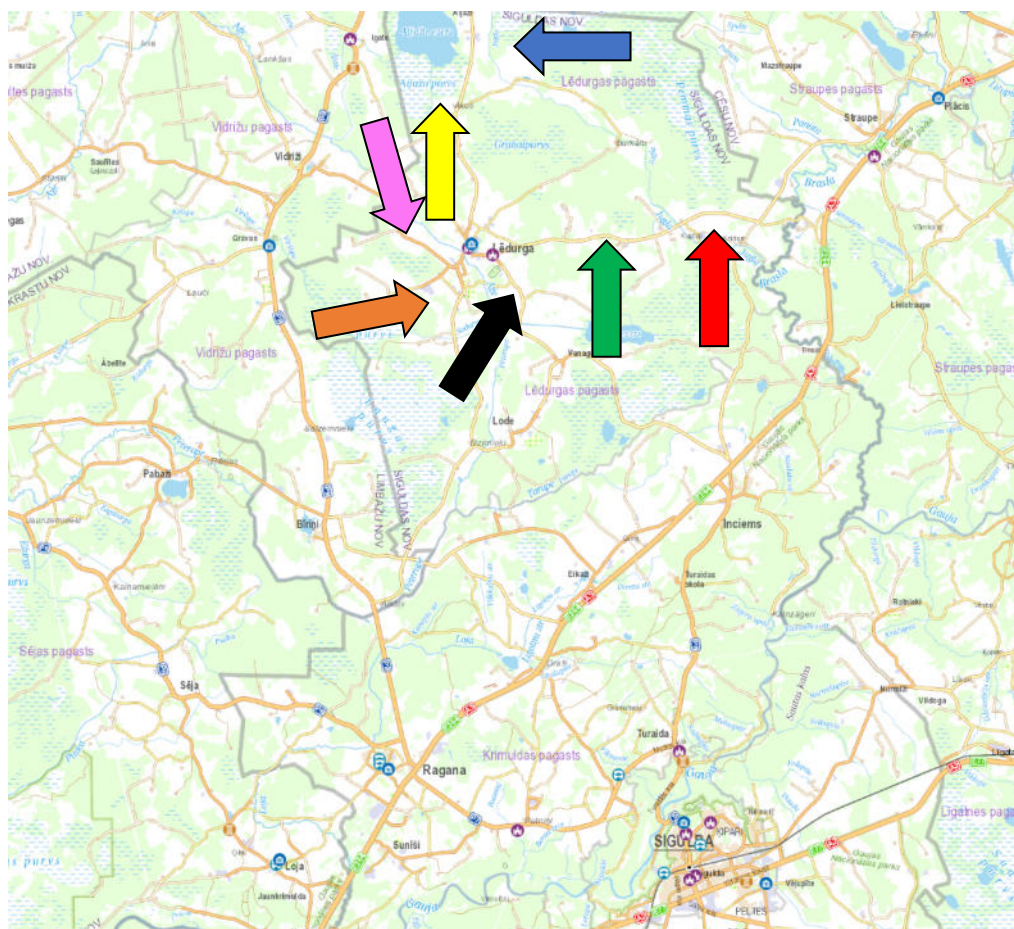
Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 ha cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

Salīdzināmo objektu apraksts






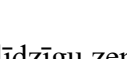
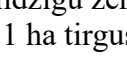
<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā</i></p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 66560010324, 12,47 ha, platībā t.sk. LIZ – 12,41 ha. Apkārtnē dominē LIZ laukumi, purvi, mežs, atsevišķi stāvošu viensētu apbūve. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma. Zemes vienības reljefs - līdzens, gruntsūdens līmenis - vidējs/vietām paaugstināts. Zemes vienība ziemeļu daļā robežojas ar grāvi. LIZ novērtējums ballēs – 45. Piekļūšanas iespējas vērtējamas kā labas – robežojas ar grants seguma ceļu. Darījuma datums: 2020.gada augusts, pārdošanas cena: 45 000 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.2: īpašums Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā</i></p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 66560010167, 12,60 ha, platībā t.sk. LIZ – 12,40 ha. Apkārtnē dominē LIZ laukumi, purvi, mežs, atsevišķi stāvošu viensētu apbūve. Zemes vienībai ir regulāra taisnstūra forma. Zemes vienības reljefs - līdzens, gruntsūdens līmenis - vidējs/vietām paaugstināts. Zemes vienība ziemeļu daļā robežojas ar grāvi. LIZ novērtējums ballēs – 45. Piekļūšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – piekļūšana iespējama šķērsojot citu īpašumu. Darījuma datums: 2020.gada augusts, pārdošanas cena: 46 350 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.3: īpašums Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā</i></p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 66560030037, 10,30 ha, platībā t.sk. LIZ – 9,80 ha. Apkārtnē dominē LIZ laukumi, mežs, atsevišķi stāvošu viensētu apbūve. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma. Zemes vienības reljefs - līdzens, gruntsūdens līmenis - vidējs/vietām paaugstināts. Zemes vienība dienvidu, rietumu un ziemeļu - austrumu daļā robežojas ar grāvi. LIZ novērtējums ballēs – 40. Piekļūšanas iespējas vērtējamas kā labas – robežojas ar grants seguma ceļu. Darījuma datums: 2020.gada augusts, pārdošanas cena: 38 250 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.4: īpašums Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā</i></p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 66560040096, 12,44 ha, platībā t.sk. LIZ – 12,24 ha. Apkārtnē dominē LIZ laukumi, mežs, atsevišķi stāvošu viensētu apbūve. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma. Zemes vienības reljefs - līdzens, gruntsūdens līmenis - vidējs. Zemes vienība ziemeļu - austrumu daļā robežojas ar grāvi. LIZ novērtējums ballēs – 50. Piekļūšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – piekļūšana iespējama šķērsojot citu īpašumu. Zemes vienību šķērso zemes ceļš. Darījuma datums: 2020.gada augusts, pārdošanas cena: 46 800 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.5: īpašums Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā</i></p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 66560020755, 13,77 ha, platībā t.sk. LIZ – 11,65 ha. Apkārtnē dominē LIZ laukumi, purvi, mežs, atsevišķi stāvošu viensētu apbūve. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma. Zemes vienības reljefs - līdzens, gruntsūdens līmenis - vidējs/vietām</p>

 <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>paaugstināts. Zemes vienība ziemeļu daļā robežojas ar grāvi. Zemes vienību ziemeļu daļā šķērso grāvji. LIZ novērtējums ballēs – 47. Piekļūšanas iespējas vērtējamās kā labas – robežojas ar asfalta seguma ceļu. Darījuma datums: 2020.gada augusts, pārdošanas cena: 37 800 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.6: īpašums Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā</i></p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā, kadastra Nr. 66560020715, 12,12 ha, platībā t.sk. LIZ – 11,54 ha. Apkārtņē dominē LIZ laukumi, purvi, mežs, atsevišķi stāvošu viensētu apbūve. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma. Zemes vienības reljefs - līdzens, gruntsūdens līmenis - vidējs/paaugstināts. Zemes vienība dienvidu un ziemeļu daļā robežojas ar grāvi. LIZ novērtējums ballēs – 50. Piekļūšanas iespējas vērtējamās kā labas – robežojas ar grants seguma ceļu. Darījuma datums: 2020.gada augusts, pārdošanas cena: 45 000 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.5 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.6 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 ha tirgus vērtība ir 3 156,27 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības „Lielbliešķi”, Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā tirgus vērtības aprēķins:

12,50 ha x 3 156,27 EUR/ha = 39 453 EUR, **noapaļojot EUR 39 500**, kur

12,50 ha – zemes vienību kopējā platība,

3 156,27 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

	Vērtējamais objekts		Salīdzināmie īpašumi				
	Lielbrieši, Lēdurgas pag. Siguldas nov.		Lēdurgas pag. Siguldas nov.	Lēdurgas pag. Siguldas nov.	Lēdurgas pag. Siguldas nov.	Lēdurgas pag. Siguldas nov.	Lēdurgas pag. Siguldas nov.
Darījuma datums	2022-01		2020-08	2020-08	2020-08	2020-08	2020-08
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (regulāra taisnstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)
Zemes gabals apbūvēts/nav apbūvēts	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav
LIZ novērtējums ballēs	41	45	45	40	50	47	50
Zemes gabala platība, ha, t.sk.	12,50	12,47	12,60	10,30	12,44	13,77	12,12
lauksaimniecībā izmantojumā zeme, ha	11,60	12,41	12,40	9,80	12,24	11,65	11,54
Zemes gabala							
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		45000	46350	38250	46800	37800	45000
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		3608,66	3678,57	3713,59	3762,06	2745,10	3712,87
Pamatkorekcijas							
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena		3608,66	3678,57	3713,59	3762,06	2745,10	3712,87
Zemes lietošanas mērķis	LIZ, zeme zem ūdeņiem, zeme zem ceļiem, pārējās zemes	LIZ, zeme zem ūdeņiem	LIZ, zeme zem ūdeņiem, zeme zem ceļiem	LIZ, zeme zem ūdeņiem	LIZ, krūmāji, zeme zem ūdeņiem, zeme zem ceļiem	LIZ, krūmāji, zeme zem ūdeņiem, pārējās zemes	LIZ, zeme zem ūdeņiem, zeme zem ceļiem
Korekcijas							
Korekcija uz objekta novietni reģionā		3	5	1	2	1	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1ha vērtību		0	0	5	0	-5	2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	-2	0	0	0	0
Korekcija uz sastāvu		-2	-1	-2	0	0	-1
Korekcija uz LIZ auglības ballēm		0	0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējas		0	0	0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	5	0	5	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		-7	-7	-7	-7	-7	-7
Korekcija uz apaugumu		-5	-5	-5	-5	-3	-5
Citas korekcijas (nojaucamas vecas ēkas)		-2	-2	-2	-2	-2	-2
Kopējā korekcija		-13	-7	-10	-7	-16	-13
Korekcijas koeficients		0,87	0,93	0,90	0,93	0,84	0,87
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	3156,27	3139,53	3421,07	3342,23	3498,71	2305,88	3230,20
Noteiktā tirgus vērtība, EUR		39453					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR		39500					

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - zemes vienības „Lielbliešķi”, Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā novērtējumu 2022.gada 12. janvārī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 39 500
(trīsdesmit deviņi tūkstoši pieci simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtējais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Lēdurgas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000615997

Kadastra numurs: 66560020880

Nosaukums: Lielbliešķi

"Lielbliešķi", Lēdurgas pag., Siguldas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 66560020079).Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. 1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Lēdurgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.60. <i>Žurn. Nr. 300005377202, lēmums 21.07.2021., tiesnese Indra Kreicberga</i>		12.5 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: LR Finanšu ministrijas 2021.gada 11.jūnija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005377202, lēmums 21.07.2021., tiesnese Indra Kreicberga</i>	1	

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Sintija Slavika. Pieprasījums izdarīts 12.01.2022. 15:23:45.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

(sagatavots, izmantojot Kadastra informācijas sistēmas datus un
Valsts zemes dienesta arhīva dokumentus)

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 66560020079
Adrese: "Lielbliešķi", Lēdurgas pagasts, Krimuldas novads

Plāns sagatavots, pamatojoties uz Valsts zemes dienesta Limbažu rajona nodaļas Mērniecības biroja 1995.gada 14.septembrī izgatavotā zemes robežu plāna datiem.

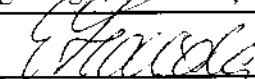
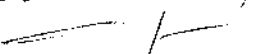
Robežas noteiktas 22.07.1995., pamatojoties uz Lēdurgas pagasta padomes 1995.gada 18.jūlija lēmumu (sēdes protokols Nr. 7., 6.§) "Par zemes piešķiršanu lietošanā un izmaiņām piešķirtajās zemes platībās"

Plāna mērogs 1:10 000
Zemes vienības platība: 12,5 ha

Zemes vienības platība tiks precizēta pēc zemes vienības robežu kadastrālās uzmērīšanas.

VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas reģionālās nodaļas Rīgas birojs

vadītāja		Elīna Iraida	12.05.2021.
kadastra inženiere		Lilita Vaļuma	12.05.2021.

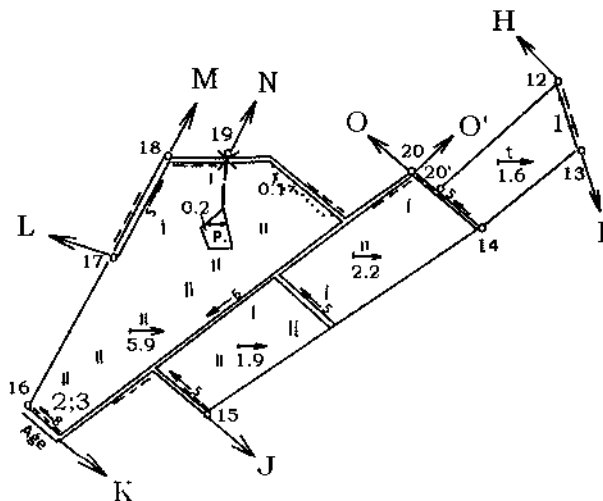
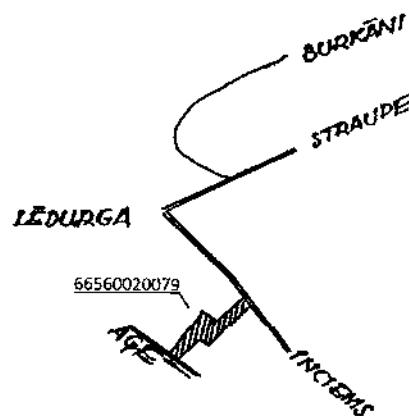
ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem	Zeme zem ēkām un pagalmiem			
12.5	11.6	1.6	-	10.0	-	-	-	0.6	0.6	-	0.2	-	-	0.1	

M 1: 10 000

zemes vienības
kadastra apzīmējums 66560020079

ZEMES IZVIETOJUMA SHĒMA



APGRŪTINĀJUMI

- 1 - Limbažu raj. VTU sakaru līnija - 0.1km
- 2 - Limbažu raj. MSVP - Aģes upe - 0.05km

OBJEKTI AR ŪDENS AIZSARDZĪBAS
PIEKRASTES JOSLĀM

- 3 - Aģes upe - 0.05km

ROBEŽU APRAKSTS

- No H līdz I Limbažu raj. VCPN zeme
- No I līdz J Lēdurgas pagasta padomes zeme
- No J līdz K saimniecības "Tiltgaļi" zeme
- No K līdz L Lēdurgas pagasta padomes zeme
- No L līdz M saimniecības "Mudurgas1" zeme
- No M līdz N saimniecības "Lejasmudurgas" zeme
- No N līdz O saimniecības "Bliešķi 1" zeme
- No O līdz O' saimniecības "Jaunāmāja" zeme
- No O' līdz H saimniecības "Atvari" zeme



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66560020880	Lielbliešķi	13833	100000615997	Lēdurgas pagasts, Siguldas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	13833
Kopplatība:	12.5000
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
66560020079	1/1	13833	"Lielbliešķi", Lēdurgas pag., Siguldas nov., LV-4012

Kadastrālā vērtība (EUR):	13833
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	12.5000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	41
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	37741 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	12.5000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	11.6000
t.sk. Aramzemes platība:	1.6000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	10.0000
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:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.6000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.6000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	12.5000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	22.07.1995	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-
2	22.07.1995	110401	regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija	0.00	-
3	22.07.1995	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.00	-

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnies	Uzmērīšanas datums
ierādīšana uz fotoplāna pamata	J. Grīvāns	22.07.1995

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	66560020880	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Lēdurgas pagasta zemesgrāmata	21.07.2021	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Nostiprinājuma lūgums	11.06.2021	2/9-3/5256	Finanšu ministrija
Zemes robežu plāns	12.05.2021	-	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Cits lēmums	26.03.2021	36	Krimuldas novada dome

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Dabas aizsardzības pārvalde

Baznīcas iela 7, Sigulda, LV-2150, tālr. 67509545, e-pasts pasts@daba.gov.lv, www.daba.gov.lv

Siguldā

24.11.2021. Nr. 1.6/6511/2021-N

Uz 22.11.2021. Nr.2/9-3/11595

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Reģ.nr.40003294758

vni@vni.lv

Par atbildes sniegšanu

Dabas aizsardzības pārvalde (turpmāk – Pārvalde) nodrošina Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas (turpmāk – Ministrija) valdījumā esošo valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, pamatojoties uz Ministrijas un Pārvaldes 2017.gada 14.novembra pārvaldīšanas līgumu (Pārvaldes reģistrācijas Nr. 7.8/39/2017-P, Ministrijas reģistrācijas Nr. NĪ/7/2017).

Pārvaldē 2021.gada 22.novembrī saņemta VAS “Valsts nekustamie īpašumi” (Reģ.nr.40003294758) 2021.gada 22.novembra vēstule Nr.2/9-3/11595 “Par informācijas sniegšanu par nekustamo īpašumu “Lielbliešķi”, Lēdurgas pagastā, Siguldas novadā”, kas Pārvaldē reģistrēta ar Nr.1.6/6972/2021-S. Vēstulē lūgts sniegt informāciju, vai uz nekustamā īpašuma “Lielbliešķi”, Krimuldas pagastā, Siguldas novadā (kadastra Nr.6656 002 0880), kā sastāvā reģistrēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6656 002 0079 (turpmāk – nekustamais īpašums), atsavināšanu ir attiecināmi likuma “Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām” 33.panta otrās daļas nosacījumi.

Pārvalde, izvērtējot situāciju, informē, ka nekustamais īpašums neatrodas īpaši aizsargājamā dabas teritorijā. Līdz ar to, uz nekustamā īpašuma atsavināšanu neattiecas likuma “Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām” 33.panta otrajā daļā noteiktie nosacījumi.

Ģenerāldirektors

A.Svilāns

S.Veinberga, 25431446
sintija.veinberga@daba.gov.lv

DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

SIA «Dzieti»

firma

Reģistrācijas Nr.

42403010964

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 24. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 24. oktobrim

datums

A. Kandeļe

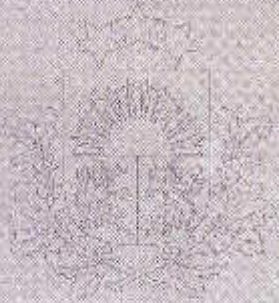
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

