

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Keguma novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē,

Cerīņu ielā 5

kadastra nr. 7444 005 0456

## NOVĒRTĒŠANAS ATSKAITE



Rīga  
2021. gada 12. jūlijs

**Ķeguma novada domei**

2021. gada 12. jūlijā

***Par nekustamā īpašuma novērtējumu***

Pēc Jūsu pieprasījuma ir veikta nekustamā īpašuma **Ķeguma novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Ceriņu ielā 5 (kadastra nr. 7444 005 0456)** novērtēšana. Nekustamais īpašums tika apsekots un identificēts 2021. gada 01. jūlijā.

**Novērtējamā īpašuma sastāvs, saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā:**

Neapbūvēts zemes gabals (zemes vienības kadastra apzīmējums Nr. 7444 005 0456) ar kopējo platību 0,25 ha.

**Īpašumtiesības** reģistrētas Zemgales rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā, Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1000 0058 9703, kadastra Nr. 7444 005 0456.

**Novērtējuma uzdevums:** noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

**Novērtējuma mērķis:** vērtējums paredzēts atsavināšanas cenas noteikšanai. Novērtējuma atskaite nav paredzēta iesniegšanai kredītiestādē.

**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. (LVS 401:2013.2.1.11)

Nekustamā īpašuma **Ķeguma novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Ceriņu ielā 5 (kadastra nr. 7444 005 0456)** tirgus vērtība vērtēšanas dienā 2021. gada 01. jūlijā ir aprēķināta:

**2 400 EUR (divi tūkstoši četri simti eiro)**

Novērtējumā pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar lietu tiesībām un saistībām, dēļ tā nav strīda, trešo personu prasījumu nav uzlikts aizliegums un novērtējamais īpašums var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka novērtējamā īpašumā nepastāv kādi īpaši apstākļi, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību un kas varētu tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

Ar cieņu, vērtētāja:

*LĪVA Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts #126  
nekustamā īpašuma vērtēšanai*

G.Geide

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

1. Svarīgākā informācija par novērtējamo īpašumu
2. Novērtējumā izmantotie dokumenti
3. Atrašanās vietas raksturojums
4. Zemes gabala apraksts
5. Tirgus apskats
6. Labākais lietošanas veids
7. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
8. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu
9. Novērtēšanas metodes
10. Īpašuma vērtības aprēķins
11. Slēdziens

Neatkarības apliecinājums, sertifikātu kopijas

Pielikumi

## 1. Svarīgākā informācija par novērtējamo īpašumu

<b>Novērtējamais īpašums:</b> Gruntsgabals <b>Ķeguma novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Ceriņu ielā 5.</b> (zemes vienības kadastra apzīmējums Nr. 7444 005 0456) Zemes gabala kopējā platība: 0,25 ha, jeb 2 500 m <sup>2</sup> , t.sk. zemes zem ēkām platība – 0,25 ha	
<b>Īpašumtiesības</b> reģistrētas Zemgales rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā, Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1000 0058 9703, kadastra Nr. 7444 005 0456	
<b>Īpašnieks:</b> Ķeguma novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000013682 – 1 domājamā daļa <b>Pamats:</b> 2019.gada 21.maija Ķekavas novada pašvaldības uzziņa Nr.KNP1-3/19/107	
<b>Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi:</b> Nav	
<b>Citi iespējamie apgrūtinājumi</b> (nomas līgumi): nav informācijas	
<b>Novērtējuma pasūtītājs:</b>	Ķeguma novada dome
<b>Novērtēšanas uzdevums:</b>	Noteikt novērtējamā īpašuma sastāvā esošā gruntsgabala tirgus vērtību.
<b>Pašreizējais izmantošanas veids:</b>	Zemes gabals nav apbūvēts, netiek izmantots saimnieciskajā darbībā.
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Zemes gabals, ar savrupmāju apbūves potenciālu
<b>Juridiski atļautais izmantošanas veids:</b>	Saskaņā ar LR VZD kadastra datiem – individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods – 0601 Saskaņā ar Ķeguma novada teritorijas attīstības plānojumu ir savrupmāju apbūve (DzS)
<b>Īpašuma apsekošanas un novērtēšanas datums:</b>	2021. gada 01. jūlijs
<b>Piezīmes:</b>	Nav

## 2. Novērtējumā izmantotie dokumenti

- aktuālā Zemesgrāmatas apliecības izdruka
- zemes robežu un situācijas plāni
- veicot īpašuma aprakstu, tika izmantoti LR VZD Kadastra pārlūka dati
- novērtēšanas atskaites sagatavošanā izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus dati (Autors: © Valsts zemes dienests, pirmpublicējuma gads 1998-2012)
- teritorijas attīstības informācija no [www.kegumanovads.lv](http://www.kegumanovads.lv)

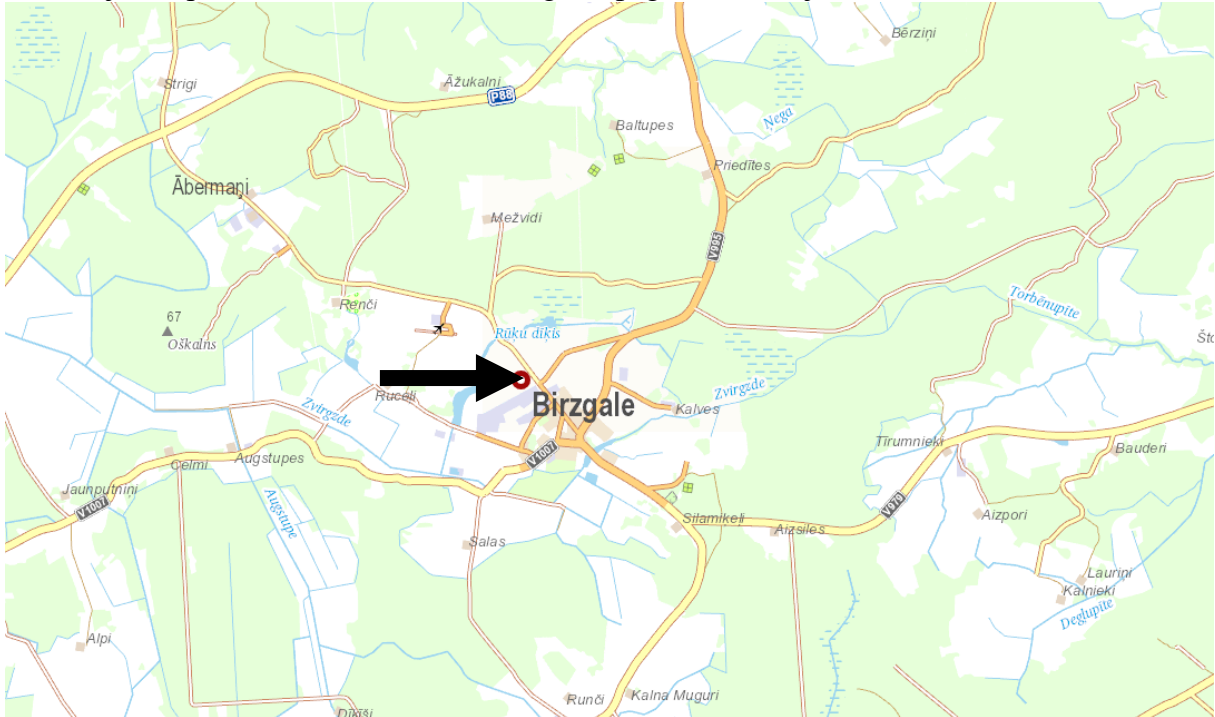
## 3. Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais īpašums atrodas Ķeguma novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, lauku apvidū, ~16 km attālumā no novada centra – Ķeguma pilsētas, ~100 m attālumā no pašvaldībai piederošas Oškalna ielas. Apkārtne ir privātmājas, komerciāla rakstura apbūve, no apbūves brīvi zemes gabali, lauksaimniecībā izmantojamās zemes.

Sabiedriskās nozīmes infrastruktūras objekti (izglītības iestādes, veikali, aptiekas, pasta nodaļa, DUS, atpūtas vietas u.c.) atrodas līdz 1,3 km attālumā Birzgalē un citās apdzīvotās vietās. Tuvākā infrastruktūra definējama kā vidēji attīstīta.

Piebraukšana zemes gabalam pa perspektīvo ceļu (Ceriņu iela), kas nav izbūvēts. Tuvākais ceļš ar cieto (grants) segumu – Oškalna iela, atrodas ~100 m attālumā.

Novērtējamā īpašuma atrašanās vieta Birzgales pagasta teritorijā.



Novērtējamā īpašuma atrašanās vieta Birzgales teritorijā.



## 4. Īpašuma apraksts

Īpašuma adrese:

Ķeguma novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē,  
Ceriņu ielā 5 (kadastra nr. 7444 005 0456)

Zemes vienības kadastra apzīmējums:

7444 005 0456

Vērtējamā zemes gabala platība:

0,25 ha, jeb 2 500 m<sup>2</sup>, t.sk. zemes zem ēkām platība –  
0,25 ha

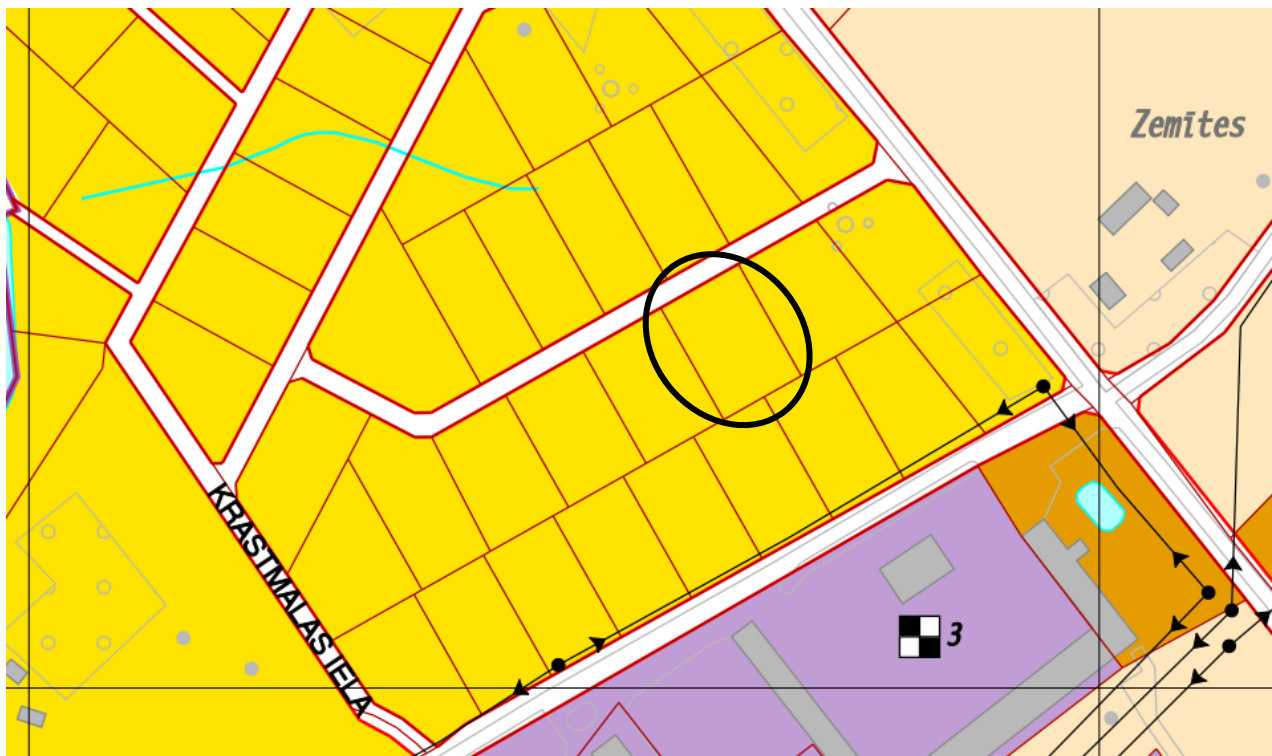
Īpašuma apraksts:

Juridiski atļautais izmantošanas veids: saskaņā ar LR VZD kadastra datiem – individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods – 0601.

Juridiski atļautā izmantošana, saskaņā ar Ķeguma novada teritorijas attīstības plānojumu ir savrupmāju apbūve (DzS).



### SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)



**Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)** ir funkcionālā zona, kurā primārais teritorijas izmantošanas veids ir dzīvojamā apbūve, bet papildizmantošana - publiskā apbūve un teritorijas izmantošana.

*Atļautā primārā izmantošana:* dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana: savrupmāja, dvīņu māja, izņemot DzS-1, vasarnīca, dārza māja, rindu māja, izņemot DzS-1, 1-2 stāvu daudzdzīvokļu māja, izņemot DzS-1.

*Atļautā papildizmantošana:* publiskā apbūve un teritorijas izmantošana, kas izvietojama atsevišķā zemes vienībā vai esošā dzīvojamā ēkā vai palīgēkā, ja to paredz lokālplānojums, detālplānojums vai veikta publiskās apspriešanas procedūra ar pozitīvu iznākumu: vietējas nozīmes tirdzniecības vai pakalpojumu objekts, tūrisma un atpūtas iestāde, sporta būve, izglītības iestāde, veselības aizsardzības iestāde, sociālās aprūpes iestāde, pie valsts autoceļiem un maģistrālas nozīmes ielām - degvielas uzpildes stacija (DUS), gāzes uzpildes stacija (GUS). publiskā ārtelpa ar vai bez labiekārtojuma.

**Maksimālais stāvu skaits** – 2 stāvi un mansarda izbūve.

**Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – 1 200 m<sup>2</sup>.**

**Apaugums:** apsekošanas dienā visā zemes gabala teritorijā - pļava.

**Inženierkomunikācijas:** apkārtņē nav izbūvētas, līdz tuvākajiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem ir ~1-2 km.

**Zemes gabala novietojums kvartālā, forma:**



**Zemes gabala apgrūtinājumi:** VZD kadastra informatīvajā sistēmā un zemesgrāmatā nav reģistrēti

**Īpašuma fotofiksācija:**



Piebraucamais ceļš Liepu ielā



Piebraucamais ceļš Liepu ielā



Skats uz īpašumu





Skats uz īpašumu



Skats uz īpašumu



Apkārtējā apbūve

## 5. Tirgus apskats

2020.gadā un 2021.gada sākumā būtiska ietekme no koronavīrusa “Covid-19” uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu nav novērojama, ir pat vērojams tirgus pieaugums praktiski visos dzīvojamo māju segmentā. Vienlaikus izteikt prognozi par turpmāko ietekmi par nekustamā īpašuma lejupslīdi vai pieaugumu izteikt neiespējami nenoteiktības dēļ, vis atkarīgs no politikas veidotāju, sabiedrības iesaistīšanās pasākumiem.

Koronavīrusa straujā izplatība rada būtiskus izaicinājumus pasaules un Latvijas tautsaimniecībai, un iespējamās ekonomiskās ietekmes mērogs lielā mērā būs atkarīgs no vīrusa izplatības plašuma un ilguma, ja vīrusa ierobežošana nav ātra, pastāv vērā ņemams recesijas risks. Atsevišķas tautsaimniecības nozares saskaras ar tā radītajām ekonomiskajām sekām, piemēram, tūrisma un viesmīlības nozare, aviotransports.

Augsta nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ ietekme uz nekustamā īpašuma 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.

Balstoties uz 1998.gada krīzes pieredzi, kad pirmskrīzes periodā nekustamā īpašuma tirgus attīstījās likumsakarīgi un vairāk vai mazāk atbilstoši valsts ekonomiskajai izaugsmei (nebija novērojams 2005.-2008.gadam raksturīgais cenu burbulis), vērtētāji uzskata, ka būtiska nekustamā īpašuma negatīva cenu korekcija nenotiks. Krīzes laikā būtiski saruks darījumu skaits, jo pircēji būs gatavi iegādāties īpašumus par piespiedu pārdošanas vērtību, tas ir par cenu, kas ir par 25-40% zemāka par īpašuma vērtību pirmskrīzes laikā, taču pārdevēju skaits, kas būs gatavi šādām atlaidēm, nebūs liels. Ekonomiskajai situācijas stabilizējošies, nekustamā īpašuma tirgus pamatā atgriezīsies pie pirmskrīzes cenām.

Vērtētāji uzskata, ka atsevišķos nekustamā īpašuma segmentos, piemēram, mājokļu segmentā līdz 100 000 EUR Rīgā, Rīgas reģionā un Jūrmalā, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, ar koronavīrusa straujo izplatību izsludinātais ārkārtas stāvoklis un saistībā ar to gaidāmā krīze, būtisku ietekmi uz tirgus cenām neatstās. Tai pašā laikā līdz Ekonomiskās situācijas stabilizācijai lielākā vai mazākā mērā pasliktināsies īpašumu likviditāte, un parādīsies darījumi zem tirgus vērtības, jo daļa pārdevēju, kuriem apstākļi vai bailes no neskaidrības spiedīs realizēt savus īpašumus ātrāk, dos cenu atlaides.

Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma "Altum" iespējas.

Pircēji ļoti racionāli izvērtē optimālo mājas lielumu, paredzot apmēram 50 līdz 70 kvadrātmetrus uz katru mājas iedzīvotāju. Šobrīd mazāk likvīdas ir mājas ar liekām platībām. Vienas ģimenes līdz 10-15 gadus vecas dzīvojamās mājas Rīgas mikrorajonos, atkarībā no platības, tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, komunikāciju un infrastruktūras nodrošinājuma maksā 600 līdz 1300 EUR/m<sup>2</sup>.

Piepilsētas nekustamais īpašums ir viena no drošākajām naudas ieguldīšanas iespējām. Kotedžām un piepilsētas mājām Rīgas tuvumā ir vesela virkne priekšrocību attiecībā pret nekustamo īpašumu galvaspilsētā – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļiem.

Arvien vairāk pircēju, izvēloties starp nekustamo īpašumu pilsētā vai piepilsētā, izvērtē visus ieguvumus un trūkumus, gala rezultātā, dodot priekšroku zemes gabala iegādei jaunizbūvētā biznesa klases vai ekonomiskās klases savrupmāju ciematā.

Zemes gabalu tirgū arī vērojama neliela aktivitāte, pieprasīti ir zemes gabali ar saskaņotiem projektiem, kur samērā ātri var uzsākt celtniecības darbus. Cenas ir ļoti atšķirīgas un atkarīgas ko konkrētās atrašanās vietas.

Zemes gabali ar novērtējamam objektam līdzīgiem parametriem Birzgales apkaimē tiek piedāvāti un kuriem notiek darījumi, ir robežās no 1 – 2 EUR/m<sup>2</sup>, kas galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

## 6. Labākais lietošanas veids

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir „vispiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, ka rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā”.

Esošais pielietojums var sakrist un var arī nesakrist ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, kas ietvert sevī pāreju no esošā lietošanas veida uz nākamo, vairāk ienesīgo pielietojumu. Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums. Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. (LVS 401:2013).

Nemot vērā novērtējamā īpašuma atrašanās vietu un faktisko izmantošanu, vērtētāja nonāca pie slēdziena, ka vērtējamā zemes gabala labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir – zemes gabals ar savrupmāju apbūves potenciālu.

## 7. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašumtiesības uz novērtējamo īpašumu apliecinošie dokumenti ir pareizi un netiek apstrīdēti.
2. Vērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un aprūtinājumiem, uz kuriem var pretendēt trešās personas.
3. Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju.
4. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
5. Vairums pieņēmumu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
6. Salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem.
7. Vērtējuma atskaitē ir ietverti fakti par īpašuma tehnisko stāvokli un pieejamo dokumentāciju, kāds tas ir novērtēšanas brīdī.
8. Ir pieņemts, ka novērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām.

## 8. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu

### Pozitīvie faktori:

- ātra un ērta piekļūšana pagasta un novada centram;
- piebraucamo grants ceļu kvalitāte ir apmierinoša;
- uz gruntsgabala ir iespējams attīstīt savrupmāju apbūvi;
- zemes gabals atrodas lauku apvidū – ekoloģiski labvēlīga un tīra vide.

### Negatīvie faktori:

- piebraukšana zemes gabalam plānota pa perspektīvo ceļu, kas nav izbūvēts;
- inženierkomunikācijas apkārtnē nav izbūvētas, līdz tuvākajiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem ir ~1-2 km.

## 9. Novērtēšanas metodes

Vērtēšanas (vērtības noteikšanas) procedūra ir problēmu risināšanas process, kurā dažādi fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori tiek analizēti attiecībā uz konkrētu nekustamā īpašuma objektu.

Nekustamo īpašumu novērtēšanas praksē tiek izmantotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja;
- ienākumu pieeja.

### *Izmaksu pieeja.*

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 izmaksām.

Izmaksu 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. (LVS 401:2013.3.23)

### *Salīdzināmo darījumu pieeja.*

Ar 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 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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu vērtības bāzes atšķirības, kā pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013. 3.21)

### *Ienākumu pieeja.*

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

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013. 3.22)

Novērtējamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanā tiks izmantota viena metode: tirgus datu slīdzināšanas pieeja.

## 10. Īpašuma vērtības aprēķins

Lai varētu aprēķināt tirgus vērtību, izmantojot tirgus datu salīdzināšanas metodi, ir jāpielieto korekcija, kas, mūsu gadījumā ir izteikta procentuāli, nosakot atšķirības, kas ietekmē īpašuma kopējās platības viena kvadrātmetra cenu. Korekcija parāda katra faktora ietekmi uz novērtējamā īpašuma aprēķināmo vērtību attiecībā pret izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem:

- vērtību ietekmējošā faktora *pozitīvā korekcija* norāda, par cik pēc vērtētāja slēdziena īpašuma kopējās platības viena kvadrātmetra cena vērtējamā īpašumā ir lielāka par salīdzināšanai izmantoto īpašumu kopējās platības viena kvadrātmetra cenu;
- vērtību ietekmējošā faktora *negatīvā korekcija* norāda, par cik pēc vērtētāja slēdziena īpašuma kopējās platības viena kvadrātmetra cena vērtējamā īpašumā ir mazāka par salīdzināšanai izmantoto īpašumu kopējās platības viena kvadrātmetra cenu.

### *Salīdzināmo īpašumu īss apraksts*

#### **Īpašums Nr.1.**

Gruntsgabals Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Krastmalas ielā 10 (kad.nr.7444 005 0430).

Neapbūvēts gruntsgabals ar kopējo platību 2 637 m<sup>2</sup>.

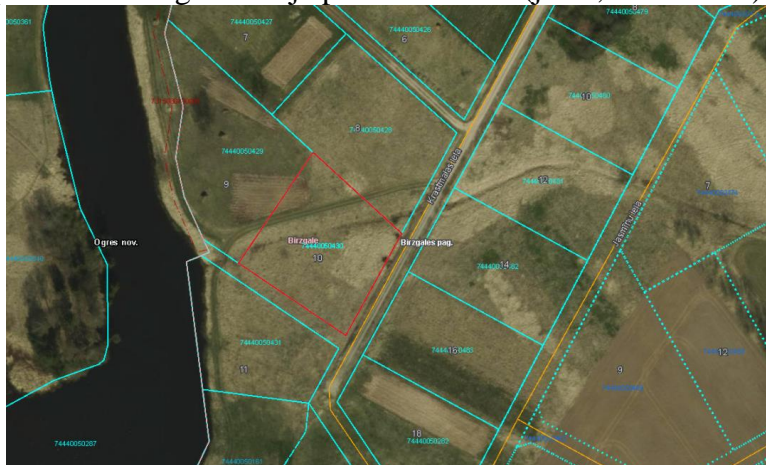
Savrupmāju apbūves teritorijā esoša zeme.

Ir tiešais grants seguma piebraucamais ceļš.

Inženierkomunikācijas nav pieslēgtas, elektroapgādes komunikāciju tīkli Krastmalas ielā ~70 m attālumā, līdz pārējiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem ir ~1-2 km.

Saskaņā ar Ķeguma novada teritorijas plānojumu gruntsgabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).

Īpašums ir pārdots 2021. gada maijā par 3 700 EUR (jeb 1,40 EUR/m<sup>2</sup>).



**Īpašums Nr.2.**

Gruntsgabals Ogres novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Krastmalas ielā 6 (kad.nr.7444 005 0426).

Neapbūvēts gruntsgabals ar kopējo platību 2 015 m<sup>2</sup>.

Savrupmāju apbūves teritorijā esoša zeme.

Ir tiešais grants seguma piebraucamais ceļš.

Inženierkomunikācijas nav pieslēgtas, elektroapgādes komunikāciju tīkli Krastmalas ielā ~70 m attālumā, līdz pārējiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem ir ~1-2 km.

Saskaņā ar Ķeguma novada teritorijas plānojumu gruntsgabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).

Īpašums ir pārdots 2020. gada oktobrī par 2 245 EUR (jeb 1,11 EUR/m<sup>2</sup>).



**Īpašums Nr.3.**

Gruntsgabals Ogres novadā, Birzgales pagastā, "Pogas" (kad.nr.7444 003 0194).

Neapbūvēts gruntsgabals ar kopējo platību 6 800 m<sup>2</sup>.

Lauksaimniecībā izmantojama zeme. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 35 (informatīvām vajadzībām, jo atbilstoši labākajam lietošanas veidam, zemes gabals ir ar apbūves potenciālu).

Ir tiešais asfaltbetona seguma piebraucamais ceļš.

Inženierkomunikācijas: apkārtņē nav izbūvētas, līdz tuvākajiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem ir ~5 km.

Saskaņā ar Ķeguma novada teritorijas plānojumu gruntsgabals atrodas lauksaimniecības teritorijā (L).

Gruntsgabals atrodas aizsargjoslā gar autoceļiem un pašvaldības ceļiem lauku teritorijā un aizsargjoslā ap kapsētu.

Lauksaimniecības teritorijā atļautā dzīvojamā apbūve - **viensēta, savrupmāja, 1-2 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māja.**

Īpašums ir pārdots 2019. gada septembrī par 8 800 EUR (jeb 1,29 EUR/m<sup>2</sup>).





Salīdzināmo zemes gabalu kopējās platības viena kvadrātmetra koriģēto cenu un novērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins:

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	3 700		2 245		8 800	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2021.gada maijs	1.00	2020.gada oktobris	1.00	2019.gada septembris	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	3 700		2 245		8 800	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	2 637		2 015		6 800	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	1.40		1.11		1.29	
1. Zemes gabala novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0.60	Labākas	0.60	Labākas	0.60
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.95	Mazāks	0.95	Lielāks	1.05
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Sliktāka	1.10	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Lielāki	1.02
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-45%	Kopējā korekcija	-35%	Kopējā korekcija	-33%
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	0.77		0.72		0.87	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	0.79
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	3 072
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	2 400

Novērtējamā īpašuma vērtība ar tirgus datu salīdzināšanas metodi ir aprēķināta, noapaļoti: **2 400 EUR.**

## 11. Slēdziens

Nekustamā īpašuma **Ķeguma novadā, Birzgales pagastā, Birzgalē, Ceriņu ielā 5 (kadastra nr. 7444 005 0456)** tirgus vērtība vērtēšanas dienā 2021. gada 01. jūlijā ir aprēķināta:

**2 400 EUR (divi tūkstoši četri simti eiro)**

### *NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS*

*Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:*

- \* faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;*
- \* ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;*
- \* man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;*
- \* mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas 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 šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.*

Vērtētāja:

*LĪVA Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts #126  
nekustamā īpašuma vērtēšanai*

G.Geide

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

## Pielikumi

Informāciju pieprasīja Roberts Ozols 16.06.2021 09:39:21

**ZEMGALES RAJONA TIESA**

**Birzgales pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000589703**

**Kadastra numurs: 7444 005 0456**

**Adrese: Ceriņu iela 5, Birzgale, Birzgales pag., Ķeguma nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 74440050456). <i>Žurn. Nr. 300004873632, lēmums 29.05.2019, tiesnese Inese Ziediņa</i>		0.25 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Ķeguma novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000013682.	1	
1.2.	Pamats: 2019.gada 21.maija Ķekavas novada pašvaldības uzziņa Nr.KNP1-3/19/107. <i>Žurn. Nr. 300004873632, lēmums 29.05.2019, tiesnese Inese Ziediņa</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 1.,2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlas tiesība un tās pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 4.,5. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		

1.

## LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 74440050456

Adrese: Ceriņu iela 5, Birzgaļe, Birzgaļes pagasts, Ķeguma novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ķeguma novada domes 2014. gada 2.jūlija lēmumu Nr.260, protokols Nr.15,20.§  
"Par zemes vienības platību precizēšanu un piekritību pašvaldībai."

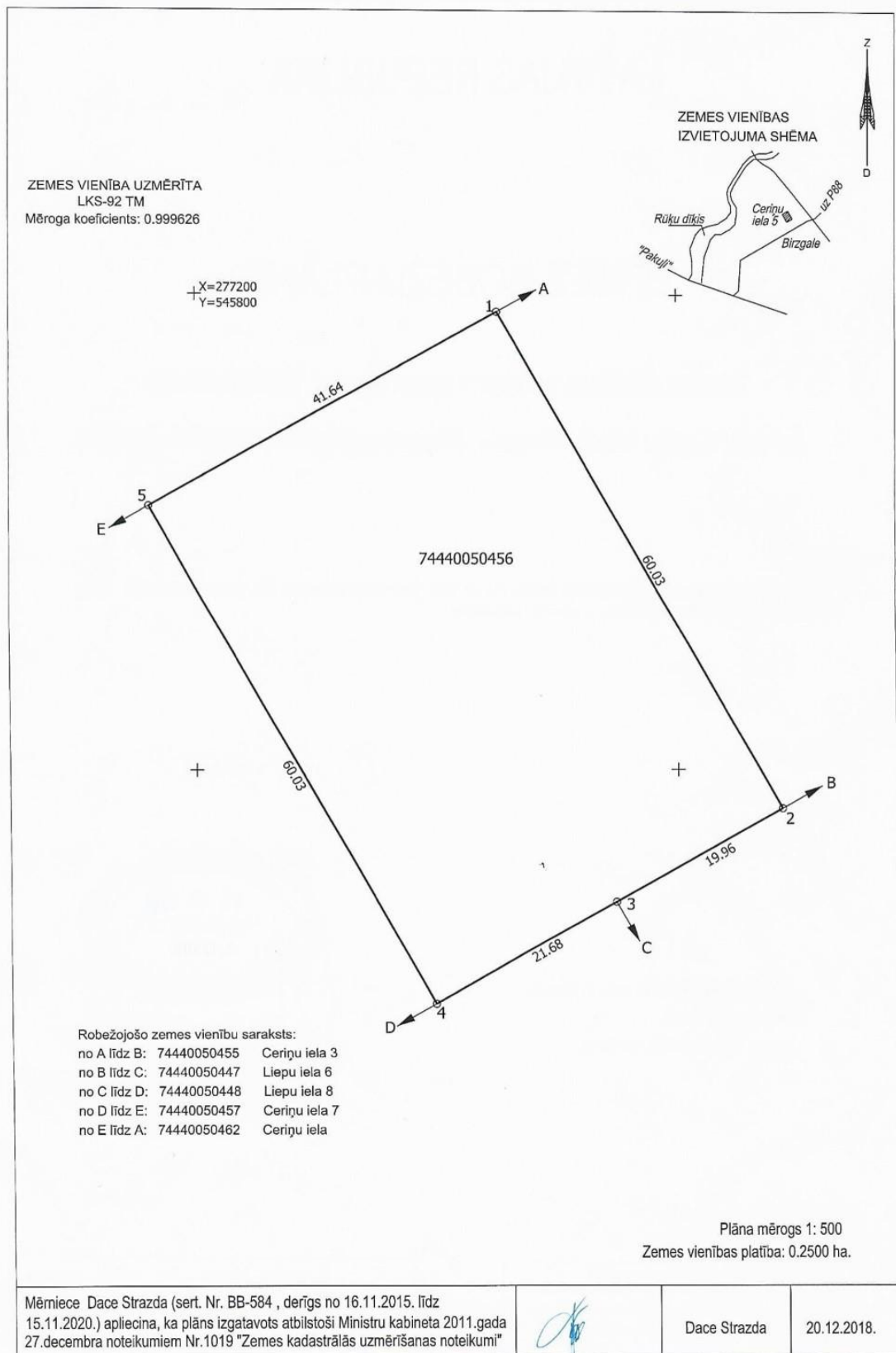
Robežas uzmērītas: 2018. gada 7. novembrī.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.2500 ha.



Valsts SIA "MELIORPROJEKTS" 3. grupas vadītājs		Guntars Velbergs	21.02.2019.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Ķeguma novada domes priekšsēdētājs Raivis Ūzuls	26.02.2019.





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
74440050456	-	2622	100000589703	Birzgales pagasts, Ķeguma novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2622
Kopplatība:	0.2500
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2760 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2760 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaļai daļai (EUR)	Adrese
74440050456	1/1	2622	Ceriņu iela 5, Birzģale, Birzģales pag., Ķeguma nov., LV-5033

Kadastrālā vērtība (EUR):	2622
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpģabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2760 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

#### Zemes vienības platības sadalģjums pa lietošanas veidiem

Platģba:	0.2500
Platģbas mērvienģba:	ha
Lauksaimniecģbā izmantoģamģs zemes platģba:	0.0000
t.sk. Aramģzemes platģba:	0.0000
t.sk. Augģļu dģrģu platģba:	0.0000
t.sk. Pģļu platģba:	0.0000
t.sk. Ģanģbu platģba:	0.0000
no tģm meliorģtģ lauksaimniecģbā izmantoģamģ zeme:	0.0000
Meģu platģba:	0.0000
t.sk. Jaunaudģes platģba:	0.0000
Krģmģģu platģba:	0.0000
Purģu platģba:	0.0000

2021.06.29.

Ekrānizdruka

Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2500
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

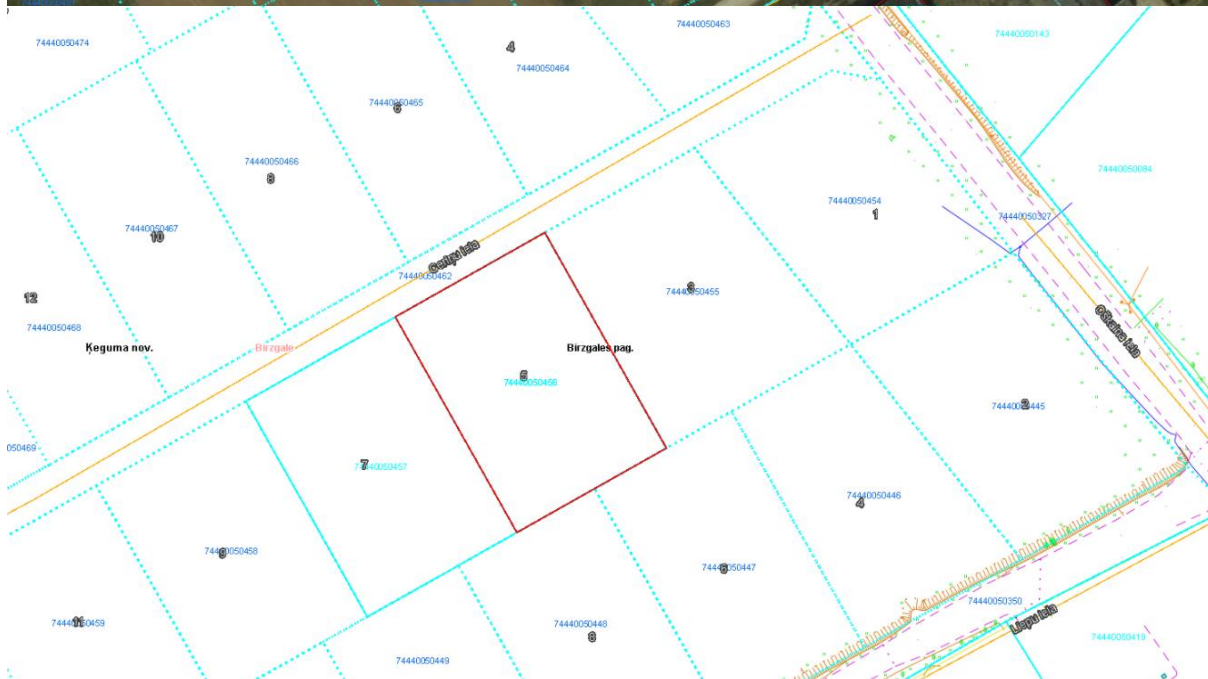
Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2500	ha

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000013682	Ķeguma novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	74440050456	Lāčplēša iela 1, Ķegums, Ķeguma nov., LV-5020
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	











**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 126

*Gunita Geide*

vārds, uzvārds  
130768-12762  
personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*  
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
2011. gada 15. decembra  
datums

Sertifikāts piešķirts  
2016. gada 16. decembrī  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
2021. gada 16. decembrim  
datums





*Dainis Junsls*  
LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559