

## Nekustamā īpašuma



**Līvkalnu iela 28, Sigulda,  
Siguldas novads**

Tirgus nomas maksas ar apbūves tiesībām  
aprēķins

2024.gads  
Rīga

**Siguldas novada pašvaldība**

2024.gada 07.novembris

Par nekustamā īpašuma

**Līvkalnu iela 28, Sigulda, Siguldas novads**

tirgus nomas maksas ar apbūves tiesībām noteikšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus nomas maksu ar apbūves tiesībām vērtību. Novērtējamais īpašums sastāv no **zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr. 8015 002 0415** un **kopējo platību 6399 m<sup>2</sup>**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Siguldas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.274** ar kadastra Nr. **8015 002 2319**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas ar apbūves tiesībām noteikšana Siguldas novada pašvaldības vajadzībām**.

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, p.2.1.11.)

Tirgus noma (īre) – aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.12.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 05.novembrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus nomas maksa ar apbūves tiesībām\*** apskates datumā ir:

<b>0,615 EUR/m<sup>2</sup> gadā</b>	<b>3`935,- EUR/gadā</b> (trīs tūkstoši deviņi simti trīsdesmit pieci euro gadā)
-------------------------------------	--

**\* PVN, Nekustamā īpašuma nodoklis nav iekļauts nomas maksā, nomas līguma termiņš nav mazāks par 10 gadiem sākot no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas brīža un nomas maksa, sākot ar otro gadu, reizi gadā var tikt indeksēta atbilstoši inflācijai saskaņā ar Ministru kabineta noteikumi Nr. 97, izdoti Rīgā 2018. gada 20.februārī.**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## Saturs

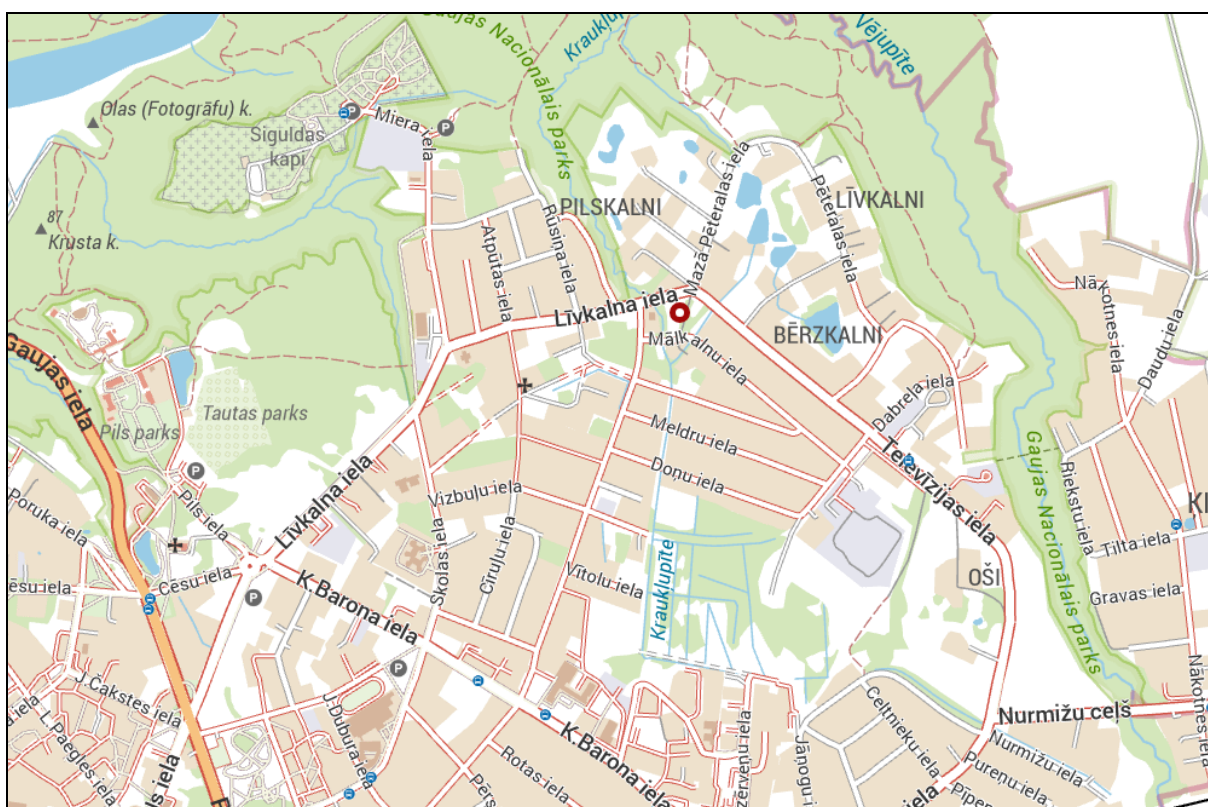
1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Situācijas plāns .....	6
4. Zemes gabala izvietojums apkārtnē .....	7
5. Zemes gabala robežu plāns .....	8
6. Topogrāfija .....	9
7. Foto attēli .....	10
8. Teritorijas plānojums .....	13
9. Vērtības definīcija.....	19
10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	19
11. Tirgus analīze .....	21
12. Atrašanās vieta .....	25
13. Zemes gabala īss apraksts.....	25
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	26
15. Novērtēšanas pieejas.....	26
16. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	27
17. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	28
18. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	29
19. Kopsavilkums .....	30
20. Iegūtā vērtība .....	30
21. Neatkarības apliecinājums .....	31
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	32

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Nekustamais īpašums Līvkalnu iela 28, Sigulda, Siguldas novads	
Kadastra Nr.:	8015 002 2319	
Kadastra apzīmējums	<u>8015 002 0415</u>	
Īpašnieks:	Siguldas novada pašvaldība, NMK 90000048152	
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Siguldas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.274	
Novērtējamā zemes gabala platība:	6399 m <sup>2</sup>	
Esošais izmantošanas veids:	Neapgūta sabiedriskās nozīmes apbūves zeme	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Jauktas sabiedrisko darījumu un iestāžu teritorijas apbūve	
Vērtējuma pasūtītājs:	Siguldas novada pašvaldība	
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas ar apbūves tiesībām noteikšana Siguldas novada pašvaldības vajadzībām	
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu – 0,0002 ha;</li> <li>Būvniecības ierobežojumu teritorija , kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – 0,0320 ha;</li> <li>Būvniecības ierobežojumu teritorija , kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – 0,0666 ha;</li> </ul>	
Tirgus nomas maksa ar apbūves tiesībām:	0,615 EUR/m <sup>2</sup> gadā	
	3`935,- EUR/gadā (trīs tūkstoši deviņi simti trīsdesmit pieci euro gadā)	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2024.gada 05.novembrī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>PVN, Nekustamā īpašuma nodoklis nav iekļauts nomas maksā, nomas līguma termiņš nav mazāks par 10 gadiem sākot no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas brīža un nomas maksa, sākot ar otro gadu, reizi gadā var tik indeksēta atbilstoši inflācijai saskaņā ar Ministru kabineta noteikumi Nr. 97, izdoti Rīgā 2018. gada 20.februārī.</li> </ul>	

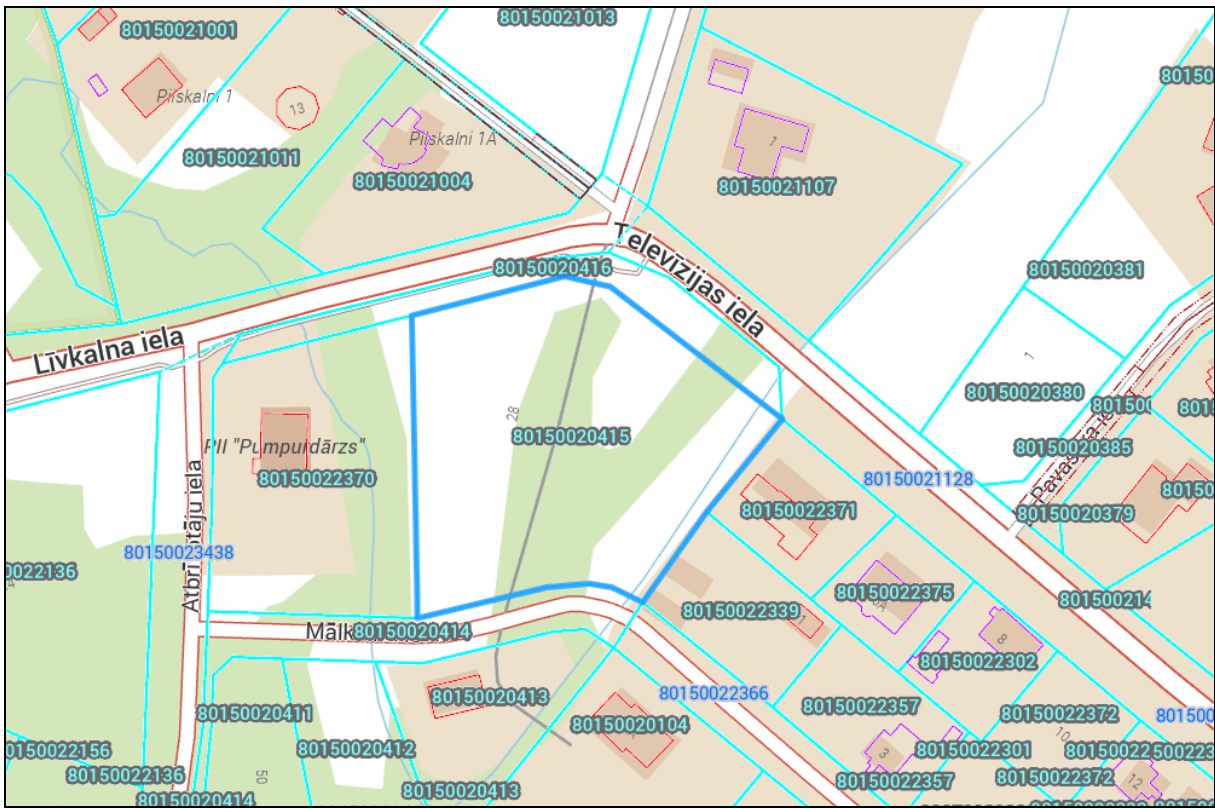
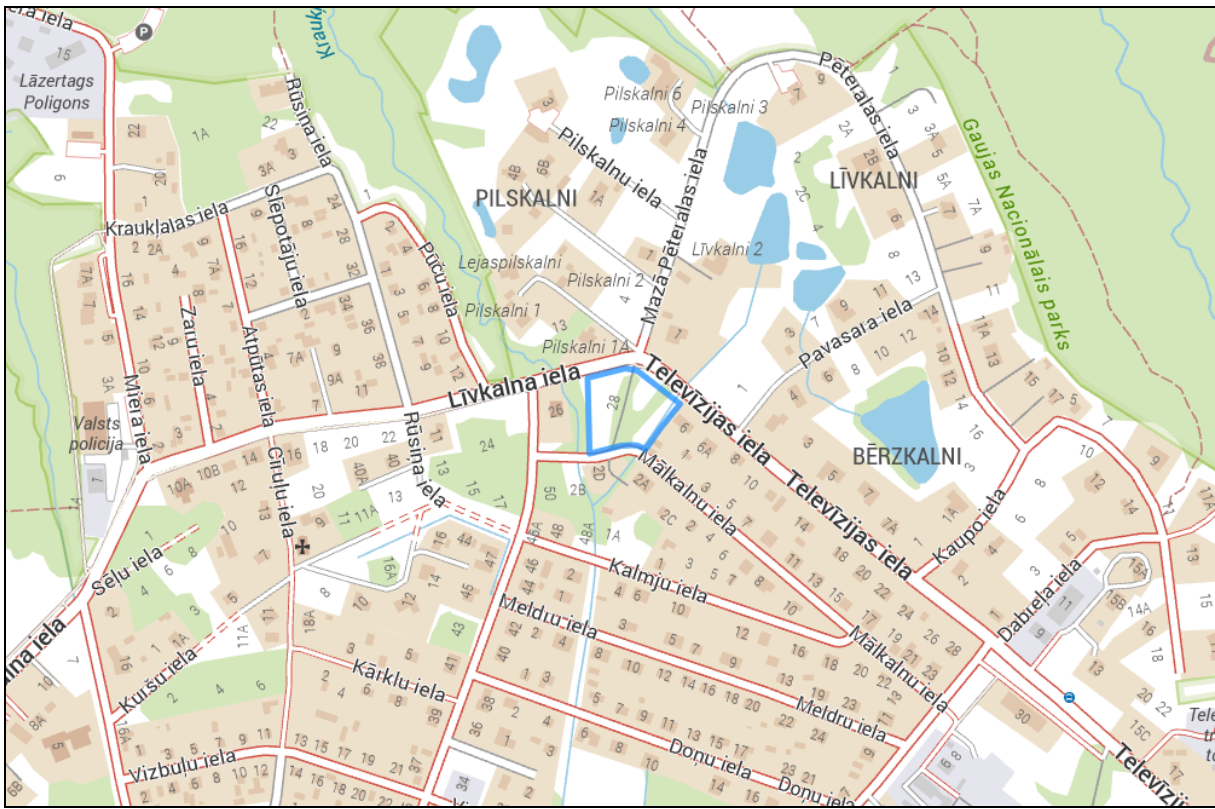


## 2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

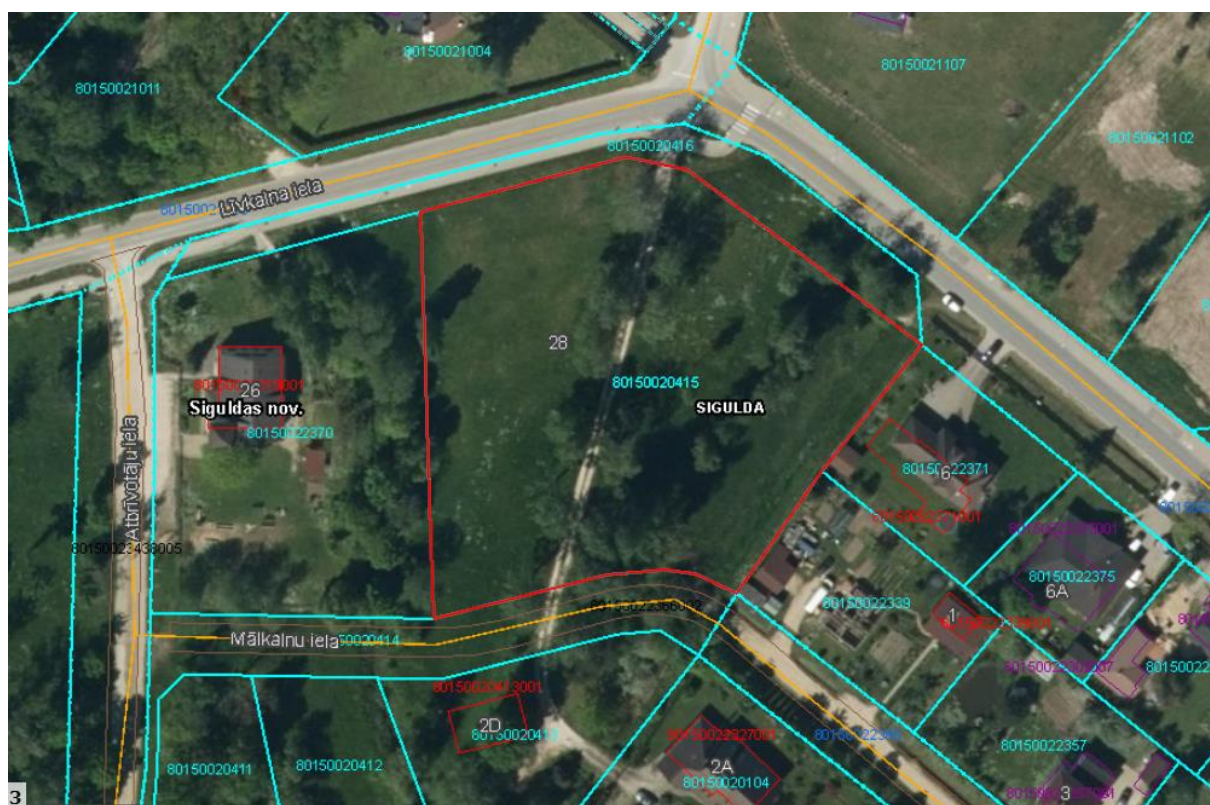
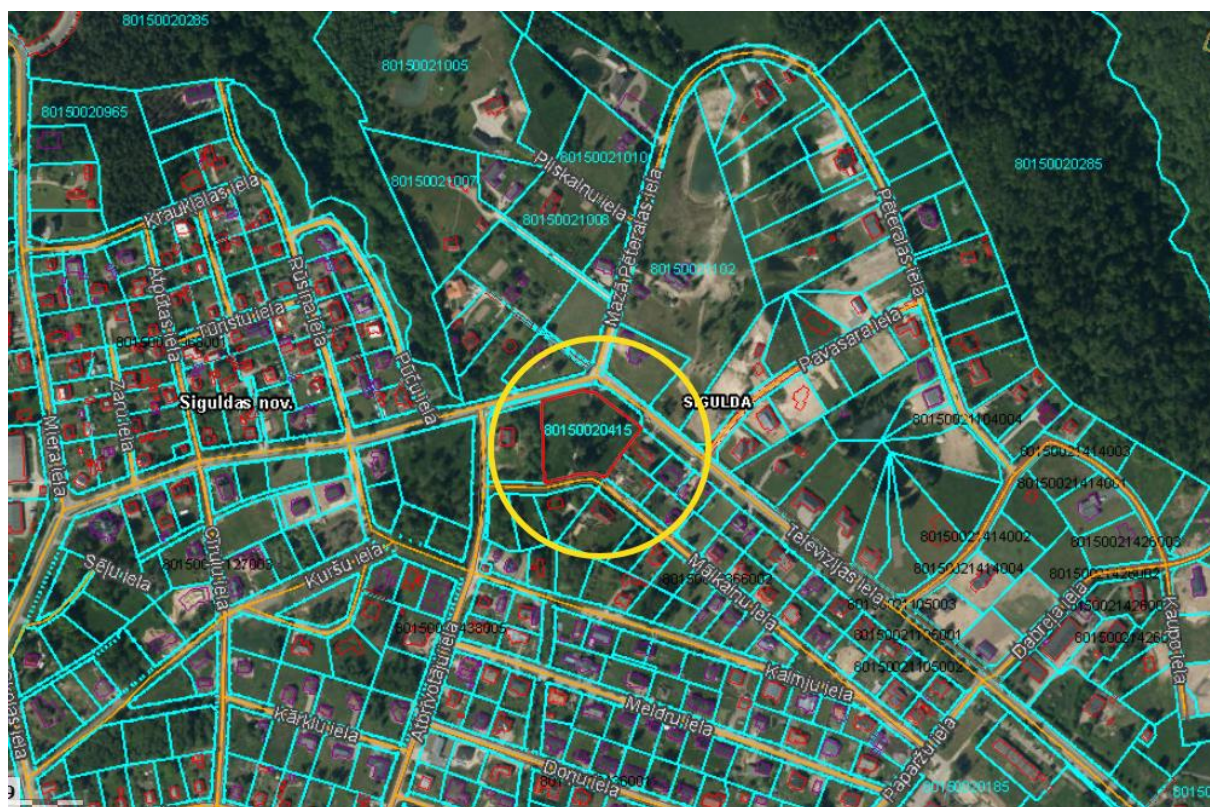
### 3. Situācijas plāns



**Izmantotais avots:** Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

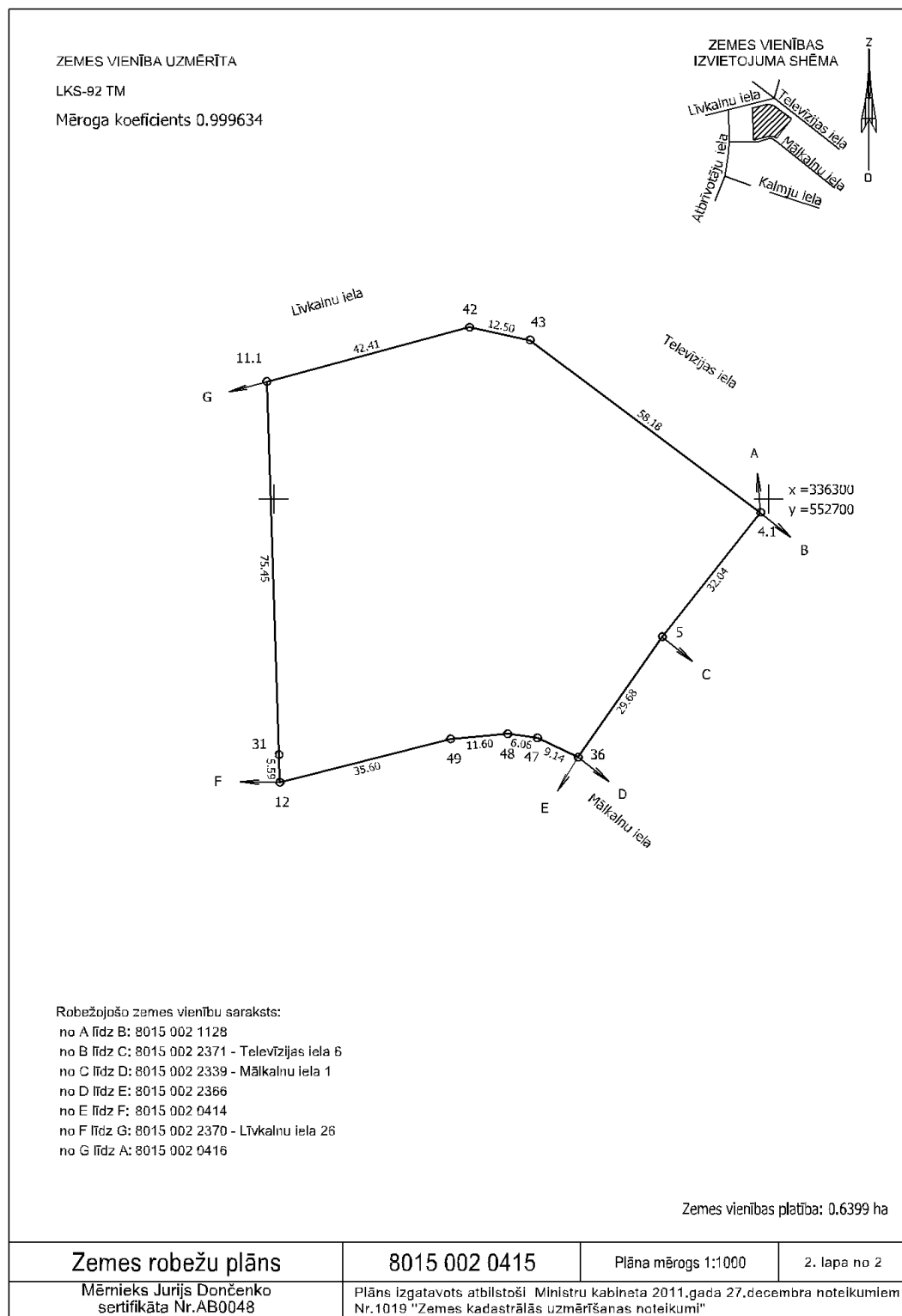


#### 4. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



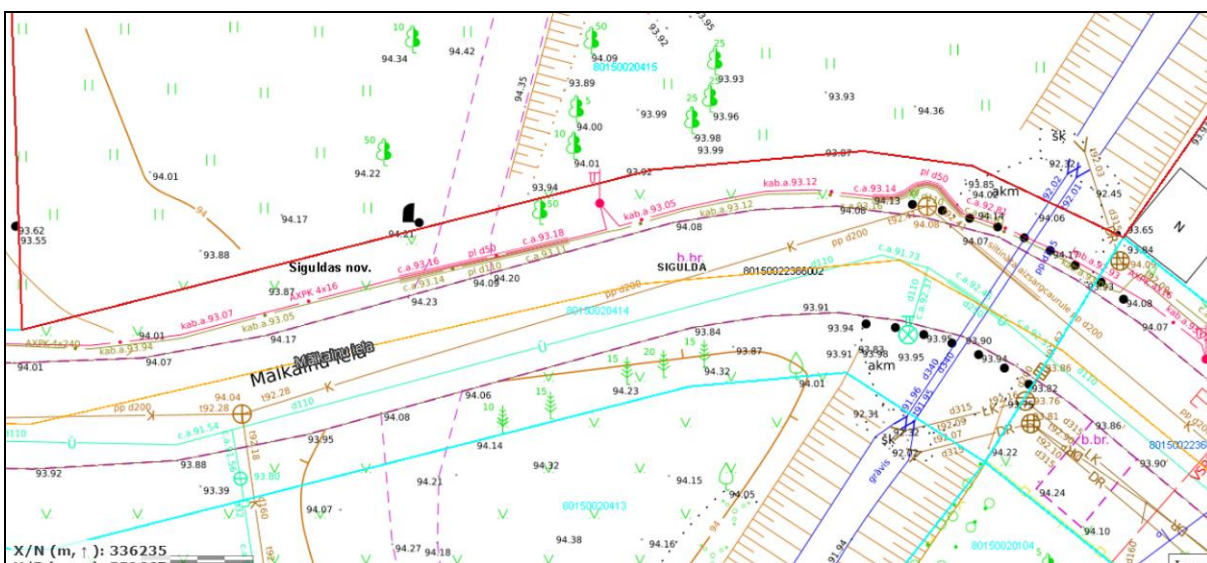
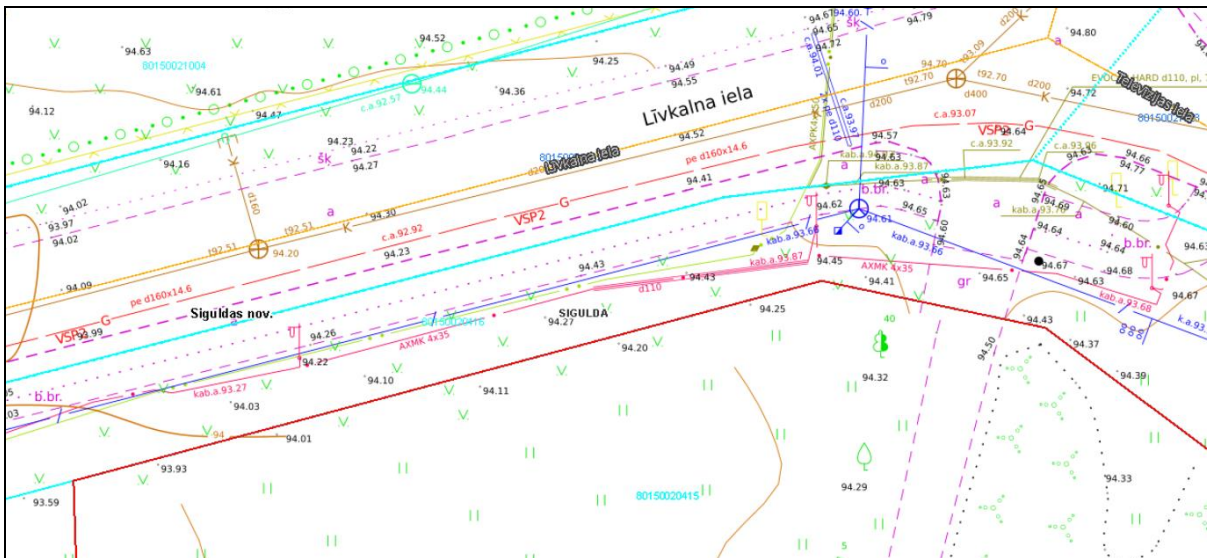
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

## 5. Zemes gabala robežu plāns





## 6. Topogrāfija



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

Zemesgabalā komunikāciju pieslēguma vietas nav konstatētas.

Uz Līvkalnu un Mālkalnu ielām ir iespējamas ūdensvada, kanalizācijas, gāzes un elektrības pieslēguma vietas.

Pakalpojuma sniedzēji izsniedzot tehniskos noteikumus precīzi noteiks komunikāciju pieslēguma vietas.



## 7. Foto attēli



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals





Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals





Vērtējamais zemes gabals



Vērtējamais zemes gabals



Līvkalnu iela



Līvkalnu iela



Mālkalnu iela



Mālkalnu iela

## 8. Teritorijas plānojums

### Informatīva izziņa

par zemes vienības atļauto izmantošanu saskaņā ar teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem

#### Informācija par zemes vienību

- Kadastra apzīmējums: 80150020415 (skatīt vairāk [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv))
- Adrese: Līvkalna iela 28, Siguldas nov., Sigulda, LV2150
- Platība: 6399 m<sup>2</sup>

Kartē ir attēlota zemes vienība (apvilkta ar zilu kontūru) un atļautā izmantošana. Kartes apzīmējumus var apskatīt [šeit](#).



Izziņas identifikators: 80150020415\_20241106094247

Lpp. 1 (6)

## Teritorijas attīstības plānošanas dokumenti, kas attiecas uz šo zemes vienību

### PLĀNOŠANAS DOKUMENTI, KUROK NOTEIKTA TERITORIJAS IZMANTOŠANA

- Teritorijas plānojums: [Siguldas novada teritorijas \(administratīvā teritorija līdz 01.07.2021.\) plānojums 2012. – 2024. gadam \(ar grozījumiem\)](#)

### CITI PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

- Pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija: [Siguldas novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2021.-2045.gadam](#)
- Pašvaldības attīstības programma: [Siguldas novada Attīstības programma 2021. - 2027.gadam](#)

## Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

Uz šo zemes vienību attiecas teritorijas plānojuma [Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi](#), kurā ir definētas prasības visas teritorijas izmantošanai.

Šajā zemes vienībā ir noteiktas prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametriem šādām Funkcionālām zonām un Teritorijām ar īpašiem noteikumiem:

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC5), platība: 4991 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 78.1%
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR), platība: 54 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 0.8%
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA3), platība: 1349 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 21.1%
- Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN15), platība: 6394 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 100.0%

### 4.5.6. Jauktas centra apbūves teritorija (JC5)

#### 4.5.6.1. Pamatinformācija

605. Jauktas centra apbūves teritorija (JC5) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes (Ģimnāzija) centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

#### 4.5.6.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

606. Biroju ēku apbūve ([12001](#)).

607. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve ([12002](#)): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi

608. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve ([12003](#)).

609. Labiekārtota ārtelpa ([24001](#)): publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves)

#### 4.5.6.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

610. Transporta apkalpojošā infrastruktūra ([14003](#)): atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas



#### 4.5.6.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
611.		30	līdz 60	8 - 9 <sup>1</sup>	līdz 2 <sup>2</sup>	50

<sup>1</sup> 8 m līdz dzegas, parapeta virsmalai vai jumta malai un 9 m līdz jumta korei

<sup>2</sup> un jumta izbūve

#### 4.5.6.5. Citi noteikumi

Nenosaka

### 4.7.1. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

#### 4.7.1.1. Pamatinformācija

666. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, kā arī lai nodrošinātu lidostu un ostu uzņēmumu darbību un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un inženiertehnisko apgādi.

#### 4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

667. Inženiertehniskā infrastruktūra ([14001](#)).
668. Transporta lineārā infrastruktūra ([14002](#)).
669. Transporta apkalpojošā infrastruktūra ([14003](#)).

#### 4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

670. Biroju ēku apbūve ([12001](#)).
671. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve ([12002](#)).
672. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve ([12006](#)).
673. Noliktavu apbūve ([14004](#)).

#### 4.7.1.4. Apbūves parametri

Nenosaka

#### 4.7.1.5. Citi noteikumi

674. Valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslu nedrīkst izmantot piebraucamo ceļu izbūvei uz piegulošajiem nekustamajiem īpašumiem.

### 4.9.4. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA3)

#### 4.9.4.1. Pamatinformācija

705. Dabas un apstādījumu teritorija (DA3) ir funkcionālā zona, kas noteikta zaļās zonās publiskajā ārtelpā (parki, skvēri, sabiedrisko ēku priekšlaukumi, publisko laukumu zaļā zona u.c.), zaļā zona

daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iekšpagalmos, zaļā zona satiksmes infrastruktūras teritorijās (ielu stūru apstādījumi, rotāciju apli) jeb mākslīgi veidotās zaļumvietas Siguldas pilsētas un ciemu apbūvētajās daļās.

#### 4.9.4.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

706. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti parki, publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai

#### 4.9.4.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

707. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi)
708. Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido apjuntas vasaras estrādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra
709. Sporta būvju apbūve (12005).

#### 4.9.4.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
710.					līdz 1	

#### 4.9.4.5. Citi noteikumi

711. Izstrādājot parka izbūves vai pārbūves projektu vai plānošanas dokumentu, ir jāveic parka funkcionālā izpēte (gājēju kustību virzieni, vertikālais plānojums, izsauļojums, u.c.), dendroloģiskā izpēte un kultūras mantojuma izpēte.
712. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iekšpagalmu plānošanas minimālās prasības:
- 712.1. apstādījumi aizņem 30% no iekšpagalma platības;
  - 712.2. koku vainagu projekcija – 30%;
  - 712.3. celiņu segums – bruģis, asfalts;
  - 712.4. bērnu rotaļu laukumu segums – atbilstošs izmantošanai;
  - 712.5. prasības atkritumu konteineriem:
    - 712.5.1. slēgta tipa atkritumu konteineru novietnes gan nešķirotiem, gan šķirotiem atkritumiem, izņemot ar Pašvaldību saskaņotus pazemes konteinerus;
    - 712.5.2. atkritumu konteineri atrodas vismaz 10 m no dzīvojamās mājas logiem, vietā, kas ērti sasniedzama iedzīvotājiem un kur tiem netraucēti var piekļūt atkritumu apsaimniekotāju specializētais transports.
713. Vēsturiskam parkam (objektam, kas vecāks par 50 gadiem) plānojumu izstrādā visai parka teritorijai, respektējot kultūrvēsturiskās vides raksturu, plānojuma struktūru, sugu daudzveidību

un ainavu arhitektūras detaļas. Izstrādājot plānojumu vēsturiska parka atjaunošanai vai paplašināšanai, ievēro vides eksperta bioloģiskās daudzveidības jomā atzinumu par parka dendrofloras sastāvu un nepieciešamo aizsardzību.

#### **5.1.6. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM (TIN15)**

##### 5.1.6.1. **Pamatinformācija**

839. Siguldas pilsētas un Matīņu ciema teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas.

##### 5.1.6.2. **Apbūves parametri**

Nenosaka

##### 5.1.6.3. **Citi noteikumi**

840. Centralizētie ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgumi esošām (pirms centralizēto inženiertīklu izbūves ielās būvētām) ēkām izbūvējami vienlaicīgi ar centralizēto inženiertīklu izbūvi ielās. Pieslēgumu izbūvi nodrošina ēku īpašnieki.
841. Teritorijā, kas noteikta kā teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN15, primāri jānodrošina centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas ierīkošana, izbūvējot nepieciešamos tīklus un būves.



## **Informācija par esošajām un plānotajām būvēm, kas atrodas šajā zemes vienībā**

### **REĢISTRĒTĀS BŪVES**

(Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto būvju kadastra apzīmējumi un adreses (ja tādas piešķirtas))

### **PLĀNOTIE BŪVDARBI**

(Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) reģistrētas būvniecības lietas)

Šobrīd nav aktīvu būvniecības lietu.

- 
- Šai izziņai ir informatīvs raksturs.
  - Papildu informāciju un juridiski apstiprinātu izziņu iespējams saņemt pašvaldībā.

Izziņas identifikators: 80150020415\_20241106094247

Lpp. 6 (6)

## 9. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam 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 piespiešanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Tirgus noma (īre) – aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.12.)

**Vērtēšanas datums** izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 05.novembrī**.

## 10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

**Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:**

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendence vērtējamā objekta atrašanās vietā;
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem;
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

**Ierobežojošie faktori:**

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;

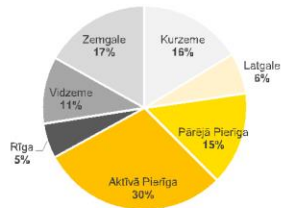
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.



## 11. Tirgus analīze

### ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI

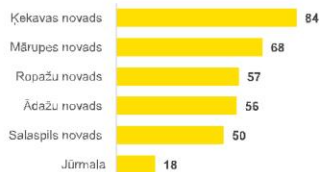
Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem



2024H1/2023H1

Kurzeme	-19%
Latgale	-19%
Pārējā Pierīga	-18%
Aktīvā Pierīga	-33%
Rīga	-45%
Vidzeme	-18%
Zemgale	-12%

Darījumu skaits atsevišķos Pierīgas novados



2024H1/2023H1

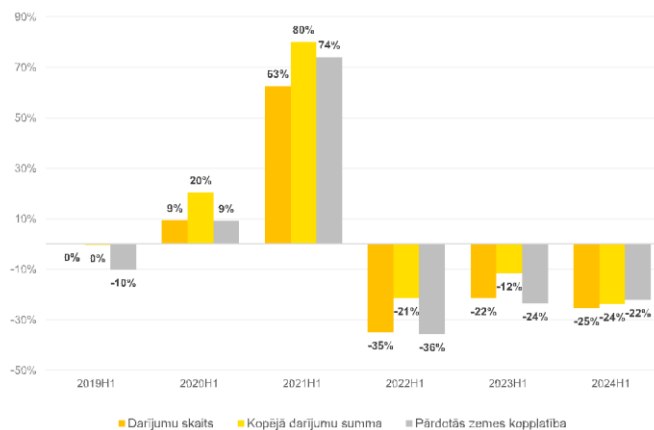
Ķekavas novads	-25%
Mārupes novads	-38%
Ropažu novads	-47%
Ādažu novads	-21%
Salaspils novads	-27%
Jūrmala	-34%

\* Neapbūvēta privātās apbūves zeme. Aprēķinos tika izmantoti dati par darījumiem ar zemēm platībā 500-5000 m² Rīgā un Jūrmalā un 500-11000 m² pārējās teritorijās



### ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI

Darījumu skaita, summas un platības izmaiņas pret iepriekšējo gadu



\* Neapbūvēta privātās apbūves zeme.

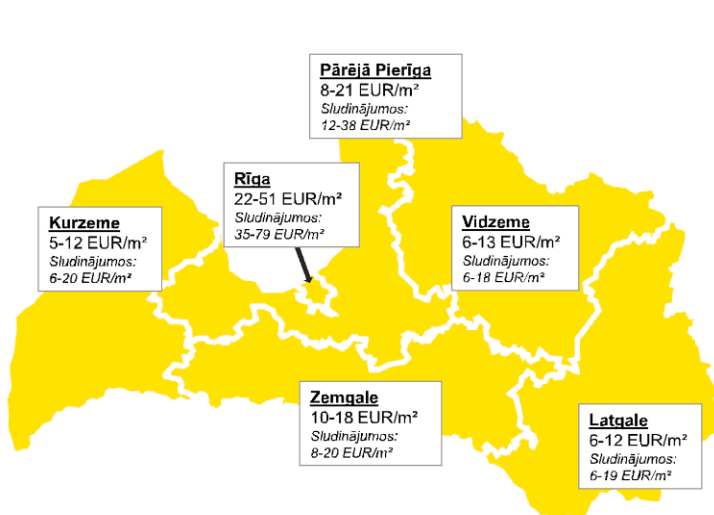
Aprēķinos tika izmantoti dati par darījumiem ar zemēm platībā 500-5000 m² Rīgā un Jūrmalā un 500-11000 m² pārējās teritorijās

Lai gan pieprasījums pēc privātās apbūves zemēm ir augsts, īpaši Pierīgā, iegādei pieejamo zemes gabalu piedāvājums ir samērā ierobežots – liela daļa kvalitatīvāko zemes gabalu pārdoti iepriekšējos gados. Pierīgas jaunajos privātmāju ciematos īsā laika posmā pārdots salīdzinoši daudz īpašumu apbūvei. Piemēram, Grēnes ciemā pie Olaines, kur pircēju interese bijusi augsta jau vairākus gadus, pusotra gada laikā pārdoti 28 zemes gabali. Šā gada pirmajā ceturksnī augstāka interese fiksēta par zemes gabaliem Daugavas kreisajā krastā – Vētru ciemā, Rāmvā, Ķekavā, Mežārēs, Baložos un Piņkos, kā ar Daugavas labajā krastā Salaspilī.

Izteikta aktivitāte apbūves zemju segmentā vērojama arī Zemgalē, sevišķi Jelgavas tuvumā. Pircēji ir ieinteresēti iegādāties zemes gabalu ar mērķi nākotnē celt savu māju – visbiežāk nelielu karkasa privātmāju ar platību līdz 100 kvadrātmetriem. Uz šādu vēlmi pārdevēji atbild, izliekot pārdošanā sev piederošos īpašumus, taču – par tirgus situācijai nesamērīgi augstām summām. Ja pusgada laikā zemei neatrodas pircējs, īpašnieki gatavi runāt par cenas samazinājumu.

Avots: Cenu Banka, Latio

## VIDĒJĀS CENAS – ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI



Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m²)

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas	Biežāk sludinājumos publicēto cenu robežas
Ādažu novads	12-30	20-42
Ķekavas novads	8-22	11-36
Mārupes novads	18-45	25-71
Ropažu novads	11-34	23-49
Salaspils novads	15-25	15-32
Jūrmala	18-68	30-142

**Kartē:**  
Biežāk reģistrētās pārdošanas cenu robežas attiecīgajā reģionā.  
Biežāk publicētās pārdošanas cenu robežas sludinājumos attiecīgajā reģionā.

Avots: Cenu Banka, Latio

**Avots:** Latio mājokļu tirgus pārskats 2024 gads 1.pusgads

Joprojām zemju pircējus interesē pieejamās komunikācijas, jo atsevišķa to izbūve gan sadārdzina, gan pagarina projektēšanas un būvniecības procesu. Ne mazāk svarīgi jautājumi, kas saistīti ar dažādiem zemes gabalu apgrūtinājumiem, piemēram, aizsargjoslām gar ceļiem, elektrolīnijām un tamlīdzīgi, kas var būtiski apgrūtināt pieļaujamās apbūves rādītājus, vai pilnībā liegt apbūves iespējas. Zemes gabalu cenas arī ir atkarīgas no atrašanās vietas rajonā, apkārtnē infrastruktūras (transports, veikali, skola, bērnudārzs, sabiedriskie pakalpojumi) un zemes gabala lieluma.

Teritorija, kur atrodas vērtējamais objekts ir salīdzinoši pievilcīga, jo atrodas privātmāju rajonā, ar pievadītām komunikācijām.

Vērtējamā Objekta apkārtnē piedāvājumā dominē individuālās apbūves zemes gabali ar platību līdz 1500 m² un pievadītām inženierkomunikācijām - ceļu, elektrību, privātmājas vai dvīņu (divdzīvokļu) māju apbūvei. Šādu zemes gabalu cenas šajā apkārtnē ir no 35 līdz 48, - EUR.

Šogad arī klientu interese par zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai ir augsta, jo tiem neizdodas atrast savām prasībām un iespējām atbilstošus gatavu vai pat nepabeigtu privātmāju piedāvājumus. Pārsvārā klienti vēlas iegādāties labus zemes gabalus ar visām komunikācijām, vai vismaz ar jau pievilktu elektrību. Ja komunikāciju nav, tad pircējiem vairs nav intereses par šādu īpašumu. Joprojām klientus interesē un tiek izskatīti piedāvājumi, kuru cena ir ap 10-15 eiro par vienu kvadrātmetru Siguldas pagasta apkārtnē, atkarībā no atrašanās vietas, komunikāciju esamības un infrastruktūras attīstības līmeņa, un 20-50 eiro par vienu kvadrātmetru Siguldā

Galvenie faktori, kas nosaka zemes gabala cenu privātai apbūvei:

- Vieta un rajona prestižs.
- Ūdens krātuvju tuvums.
- Apkārtnē vide.
- Ekoloģija.
- Vietas ainaviskums.
- Komunikācijas : elektrība, ūdens, kanalizācija, gāze, telefons;
- Infrastruktūra : ceļi, sabiedriskais transports, sadzīves pakalpojumi, bērnudārzs un skola, veikals un citi.
- Zemes gabalam blakus topošā apbūve. Kvalitatīva privātmāju ciemata celtniecība paaugstina cenu blakus esošajiem zemes gabaliem, jo tiek sakārtoti ceļi un veikti citi infrastruktūras uzlabojumi;
- Zemes gabala platība. Privātmāju apbūvei pieprasītākās zemes gabalu platības ir 1000-2000 m²,

**Novērtējamais īpašums:** Līvkalnu iela 28, Sigulda, Siguldas novads

- Zemes gabala lietošanas mērķis : privātmāju celtniecībai, komercapbūvei, dabas pamatne un citi.
- Blakus esošo zemes gabalu lietošanas mērķis un esošā apbūve : rūpnieciski objekti, jauktā darījuma iestāžu teritorija un citi.

Saskaņā ar sludinājumu portāla [www.ss.com](http://www.ss.com) pieejamo informāciju Siguldas pilsētā, pieejami 8 zemes īpašumu piedāvājumi cenu amplitūdā no 56 000 līdz 300 000 EUR, kuru platība ir no 2000 m<sup>2</sup> – 4500 m<sup>2</sup>.

Sludinājumi	datums	Iela	m2	Cena, m2	Cena
<input type="checkbox"/>  Zeme ekskluzīvā vietā Siguldā, pie Gaisa		Ainas 2	4447 m <sup>2</sup>	67 €	300,000 €
<input type="checkbox"/>  Pārdod zemi Siguldā, Kaķiškalnā Kalna ielā 8.		Kalna 8	3379 m <sup>2</sup>	70 €	236,530 €
<input type="checkbox"/>  Īpašnieks pārdod zemesgabalu Vildogas ceļš 1,		Vildogas ceļš 1	3330 m <sup>2</sup>	19.52 €	65,000 €
<input type="checkbox"/>  Īpašums ekskluzīvā atrašanās vietā		Eduarda Veidenbaum..	2952 m <sup>2</sup>	73 €	215,000 €
<input type="checkbox"/>  Pārdošanā 2009 m <sup>2</sup> zemes gabals		Atbrīvotāju 43	2009	39.82 €	80,000 €
<input type="checkbox"/>  Tiek Pārdots zemes gabals jaunā		Jūdažu	5270 m <sup>2</sup>	22.49 €	118,500 €
<input type="checkbox"/>  Piedāvājumā perspektīvs zemesgabals		Dārza 24D	4432 m <sup>2</sup>	21.50 €	95,288 €
<input type="checkbox"/>  Zeme ainaviskā vidē, bez		Saltavota 53	2913 m <sup>2</sup>	19.50 €	56,800 €

Saskaņā ar interneta portāla [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv) apkopoto informāciju Siguldā pēdējā gada laikā reģistrēti 24 darījumi ar apbūves zemēm, kuru platība ir no 2000m<sup>2</sup> – 7000m<sup>2</sup>, cenu amplitūdā no 32 000 līdz 103 000 EUR.

Kategorija ↓	Adrese ↓	Datums ↓	Pārdotā platība, m <sup>2</sup> ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m <sup>2</sup> ↓	Veids ↓
Zeme	Helmaņa iela 4, Sigulda, Siguldas nov.	22/06/2023	5 198	103 880	20	Komercobjektiem
Zeme	Strēlnieku iela 14B, Sigulda, Siguldas nov.	12/04/2023	2 633	65 000	25	Sabiedriskajiem objektiem
Zeme	Lauku iela 10, Sigulda, Siguldas nov.	13/02/2024	2 755	55 100	20	Privātmājām
Zeme	Vidzemes šoseja 85, Sigulda, Siguldas nov.	11/05/2023	2 482	45 000	18	Privātmājām
Zeme	Sigulda, Siguldas nov.	13/02/2024	2 112	42 240	20	Dabai, rekreācijai
Zeme	Lāčplēša iela 3, Sigulda, Siguldas nov.	25/01/2024	2 390	40 000	17	Komercobjektiem
Zeme	Kaķiškalna iela 5, Sigulda, Siguldas nov.	30/03/2023	2 061	40 000	19	Komercobjektiem
Zeme	Vējupītes iela 29, Sigulda, Siguldas nov.	06/06/2023	2 250	34 500	15	Privātmājām
Zeme	Rožu iela 17, Sigulda, Siguldas nov.	06/02/2023	2 124	32 700	15	Privātmājām



Darījumu ģeogrāfiskais izvietojums parādīts kartē:



Ņemot vērā novērtējamā īpašuma atrašanās vietu, apkārtni, pieejamo infrastruktūru, plānoto tehnisko stāvokli, lielumu, plānojumu un citus faktorus vērtētājs prognozē, ka tuvākajā nākotnē pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem varētu saglabāties nemainīgs, bet cenu korekcija varētu korelēties ar kopējo ekonomisko attīstību Latvijā.

Avots: [www.ss.com](http://www.ss.com), [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv), VCG Ekspertu grupa

## 12. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Zemes gabals atrodas pilsētas Z daļā savrupmāju apbūves rajonā
<b>Piekļūšanas iespējas:</b>	Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas ~900m attālumā pie pilsētas vidusskolas.
<b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>	Tuvākajā apkārtnē ir pieejama visa nepieciešamā pilsētas infrastruktūra -PII, vidusskola, ģimnāzija, pilsētas Dome, sabiedriskā apbūve, kā arī iepirkšanās vietas.
<b>Vides tīrība:</b>	Vidi piesārņojoši objekti tuvumā nav zināmi
<b>Īpašuma specifika</b>	Jaukta centra (JC) un dabas apstādījumu (DA3) teritorija

## 13. Zemes gabala īss apraksts

<b>Kopējā platība:</b>	<b>6399 m<sup>2</sup></b>
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2024.</b>
<b>Zemes kadastrālā vērtība visam zemes gabalam:</b>	29 636,- EUR
<b>Zemes vidējā kadastrālā vērtība uz 1 m<sup>2</sup>:</b>	4,63 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0002 ha;</li> <li>Būvniecības ierobežojumu teritorija , kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – 0,0320 ha;</li> <li>Būvniecības ierobežojumu teritorija , kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā – 0,0666 ha;</li> </ul>
<b>Uzlabojumi:</b>	--
<b>Pieejamās komunikācijas:</b>	Zemes gabalā nav fiksētas komunikāciju pieslēguma vietas
<b>Konfigurācija:</b>	Daudzstūris
<b>Reljefs:</b>	Līdzens ar dziļu novadgrāvi A malā
<b>Zonējums un tā atbilstība:</b>	Atbilstošs
<b>Drenāža un gruntsūdeņi:</b>	Nav minēti
<b>Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):</b>	Maz iespējami

## 14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **sabiedriskai apbūvei izmantojamā zeme**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

## 15. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

**Nomas maksa tiek noteikta % no novērtējamo zemes gabalu vidējās tirgus vērtības reģionā, nosakot zemesgabalu tirgus vērtības tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, jo šī ir vienīgā no pieejām, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.**

## 16. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

**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. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

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, 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 un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturojumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

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, konfigurācijas, reljefa u.c. 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% – daudz 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% – daudz sliktāks.




## 17. Salīdzināmo objektu īss apraksts

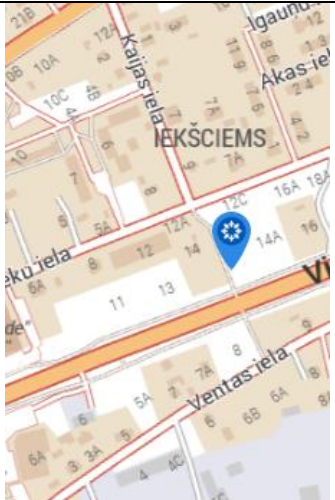
### Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Lāčplēša iela 3, Sigulda, Siguldas nov.
	Kopējā platība:	2390 m <sup>2</sup>
	Inženierkomunikācijas:	--
	Konfigurācija:	Daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	25.01.2024
	Cena:	<b>40 000,- EUR</b>
	Piezīmes:	JC

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Vidzemes šoseja, Sigulda, Siguldas nov.
	Kopējā platība:	2482 m <sup>2</sup>
	Inženierkomunikācijas:	--
	Konfigurācija:	Daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	11.05.2023
	Cena:	<b>45 000,- EUR</b>
	Piezīmes:	JC

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Strēlnieku iela 14, Sigulda, Siguldas nov.
	Kopējā platība:	1292 m <sup>2</sup>
	Inženierkomunikācijas:	--
	Konfigurācija:	Daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilst
	Pārdošanas datums:	12.04.2023
	Cena:	<b>65 000,- EUR</b>
	Piezīmes:	JC

## 18. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	40 000			45 000			65 000		
Platība, m2	6399	2390			2482			2633		
Cena par m2, EUR	---	16,7			18,1			24,7		
<b>Vērtības koriģēšana:</b>	<b>Raksturojums</b>	<b>Raksturojums</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>Raksturojums</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>Raksturojums</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Pārdošanas laiks	---	25.01.2024	0%	0	11.05.2023	0%	0	12.04.2023	0%	0
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	<b>---</b>	<b>16,7</b>			<b>18,1</b>			<b>24,7</b>		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	0,9	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtnējā apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Nedaudz sliktāks	5%	0,8	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Lielāks	-10%	-1,7	Lielāks	-10%	-1,8	Lielāks	-10%	-2,5
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		15,9	-5%	-0,8	17,2	-5%	-0,9	22,2	-10%	-2,5
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>	<b>18,5</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>118 100</b>									

Piezīmes:

## 19. Kopsavilkums

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja:

<b>Sabiedriskās apbūves zemes vērtība</b>	<b>18,5 EUR/m<sup>2</sup></b>
zemes gabala 6399 m <sup>2</sup> vērtība	118`100,- EUR
zemes gabala 3,33% no tirgus vērtības	3`935,- EUR
<b><u>Nomas maksas zemei</u></b>	<b><u>3`935,- EUR/gadā</u></b>
<b><i>Zemes gabala platība</i></b>	<b><i>6`399 m<sup>2</sup></i></b>
<b><u>Noteiktā nomas maksa</u></b>	<b><u>0,615 EUR par m<sup>2</sup></u></b>

## 20. Iegūtā vērtība

Nekustamā īpašuma **tirgus nomas maksa\*** ar **apbūves tiesībām** apskates datumā ir:

<b>0,615 EUR/m<sup>2</sup> gadā</b>	<b>3`935,- EUR/gadā</b> <b>(trīs tūkstoši deviņi simti trīsdesmit pieci euro gadā)</b>
-------------------------------------	---

\* PVN, Nekustamā īpašuma nodoklis nav iekļauts nomas maksā, nomas līguma termiņš nav mazāks par 10 gadiem sākot no īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas brīža un nomas maksa, sākot ar otro gadu, reizi gadā var tikt indeksēta atbilstoši inflācijai saskaņā ar Ministru kabineta noteikumi Nr. 97, izdoti Rīgā 2018. gada 20.februārī.

Sertificēts vērtētājs: \_\_\_\_\_  
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

## 21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicēību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

**Sertificēts vērtētājs:** \_\_\_\_\_  
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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



## 22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Zemes robežu un apgrūtinājumu plāna kopija

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Zemes robežu un apgrūtinājumu plāna kopija
- VZD kadastra izdrukā
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Informāciju pieprasīja Revita Jakupāne 05.11.2024 13:45:16

# **RĪGAS RAJONA TIESA**

**Siguldas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 274**

**Kadastra numurs: 8015 002 2319**

**Adrese: Atbrīvotāju iela 50, Sigulda, Siguldas novs.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes gabals aptver kopā 17870(septiņpadsmit tūkstoši astoņi simti septiņdesmit) kvadrātmētru. <i>Žurn. Nr. 150209, lēmums 17.10.1996, tiesnese Velta Karzone-Kere</i>		17870 nezināms
2.1.	Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. <i>Žurn. Nr. 300000473922, lēmums 19.05.2003, tiesnese Velta Karzone-Kere</i>		1.387 ha
3.1.	Zemes vienība.		0.0316 ha
3.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Siguldas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.763. <i>Žurn. Nr. 300003814587, lēmums 12.03.2015, tiesnesis Helmutis Naglis</i>		
4.1.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:		
4.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80150022319).		1.387 ha
	Grozīts Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 3.1 (300005693750) <i>Žurn. Nr. 300003814597, lēmums 12.03.2015, tiesnesis Helmutis Naglis</i>		
5.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80150020411).		1319 m²
	Dzēsts Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 6.1 (300006653942)		
5.2.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80150020412).		1526 m²
	Dzēsts Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 4.1 (300005776615)		
5.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80150020413).		1842 m²
	Dzēsts Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 5.1 (300005849458)		
5.4.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80150020414).		1528 m²
5.5.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80150020415).		6399 m²
5.6.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80150020416). <i>Žurn. Nr. 300005693750, lēmums 23.09.2022, tiesnese Ināra Kužņecova</i>		1257 m²
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālāstu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Atdalīts zemes gabals Līvkalna iela 26, Sigulda, Rīgas raj., kadastra apzīmējums: 8015 002 2370. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000099914. Pamats: 2003.gada 5. maija Siguldas pilsētas domes nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000473922, lēmums 19.05.2003, tiesnese Velta Karzone-Kere</i>		0.4 ha
2.1.	Atdalīta zemes vienība.		0.0316 ha
2.2.	Pievienota nekustamam īpašumam Siguldas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.763.		
2.3.	Pamats: Siguldas novada pašvaldības 2015.gada 5.februāra nostiprinājuma līgums, 2015.gada 2.februāra Nekustamo īpašumu maiņas līgums Nr.2015/53. <i>Žurn. Nr. 300003814597, lēmums 12.03.2015, tiesnesis Helmutis Naglis</i>		
3.1.	Grozīt I. iedaļas ierakstu Nr. 4.2 (žurnāla Nr. 300003814597, 04.03.2015) un veikt zemes vienības (kadastra apzīmējums 80150022319) sadali, izsakot ierakstu jaunā redakcijā. Pamats: Siguldas novada pašvaldības 2022.gada 30.augusta iesniegums par viena nekustamā īpašuma sastāvā esošu zemes vienību sadali. <i>Žurn. Nr. 300005693750, lēmums 23.09.2022, tiesnese Ināra Kužņecova</i>		

1.

I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītā zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
4.1.	Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 80150020412. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000654356. Pamats: 2022.gada 30.decembra nekustamā īpašuma maiņas līgums Nr.SNP/2022/1802. Dzēst 1. iedaļas ierakstu Nr. 5.2 (žurnāla Nr. 300005693750, 15.09.2022), līdz ar zemes vienības atdalīšanu. <i>Žurn. Nr. 300005776615, lēmums 10.03.2023, tiesnese Jolanta Līvena</i>		1526 m <sup>2</sup>
5.1.	Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 80150020413, vienlaikus dzēšot no īpašuma sastāva. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 10000065756. Pamats: 2023.gada 21.marta nekustamā īpašuma maiņas līgums Nr.SNP/2023/321.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 6.1 (300006653942) <i>Žurn. Nr. 300005849458, lēmums 15.05.2023, tiesnese Dainīda Sarma</i>		1842 m <sup>2</sup>
6.1.	Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 80150020411, vienlaikus dzēšot to no īpašuma sastāva. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000834236. Pamats: Siguldas novada pašvaldība 2024.gada 2.aprīļa nostiprinājuma līgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300006653942, lēmums 16.04.2024, tiesnese Ināra Zariņa</i>		1319 m <sup>2</sup>
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Uz Rīgas rajona Siguldas pilsētas Zemes un denacionalizācijas komisijas 1996. gada 30. jūlija lēmuma Nr. 1§8 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības Siguldas pilsētas pašvaldībai, zeme bez vērtējuma. <i>Žurn. Nr. 150209, lēmums 17.10.1996, tiesnese Velta Karzone-Kere</i>	I	
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Saskaņā ar Siguldas pilsētas domes 1996.gada 30.jūlija Nr.1 §8 lēmumu noteikts apgrūtinājums: 1.atzīme- SIA "Dundurs" ēkas un būves Siguldā, Līvkalna ielā 20.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 4.1 (300003840438) <i>Žurn. Nr. 150209, lēmums 17.10.1996, tiesnese Velta Karzone-Kere</i>		
2.1.	Atzīme - uz zemes gabala atrodas SIA "Kraukļupīte" piederošas ēkas un būves.Pamats: Siguldas pilsētas pašvaldības un SIA Kraukļupīte 1998.gada 13.augusta nostiprinājuma līgums.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 4.1 (300003840438)		
3.1.	Nostiprinātas nomas tiesības uz zemes gabalu uz desmit gadiem. Nomnieks : SIA KRAUKĻUPĪTE, nodokļu maksātāja kods 40103092855. Pamats: 1998. gada 20. maija zemes nomas līgums.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 4.1 (300003840438) <i>Žurn. Nr. 6793, lēmums 18.08.1998, tiesnese Aija Kancāne</i>		2230 m <sup>2</sup>

III. daļa 1. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielum
4.1.	Iekšlātas SIA "Kraukļupīte" zemes nomas tiesības 2230 kv.m.platībā kā nodrošinājums aizdevumam Ls.2000 apmērā.Kreditors.SIA Citruss Konsuls ,nodokļu maksātāju kods:5000346281.Aizdevuma procentu likme - 2.5 % mēnesī.Līgumsods -9.2 % dienā no summām,kuras nav atmaksātas aizdevuma līguma 1.4.1-1.4.36 pkt. minētajos termiņos.Ķīlas tiesība pilnā apmērā ierakstīta ar Siguldas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.763.Noteikts aizliegums bez SIA Citruss Konsuls rakstiskas piekrišanas iekšlāties zemes nomas tiesības atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām.Pamats. 2000. gada 24. maija aizdevuma/kredīta līgums Nr.2000-091, 2000. gada 24. maija ķīlas/hipotēkas līgums Nr.K2000-091, 2000. gada 24. maija pielikums pie ķīlas līguma Nr.K2000-091  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300000322855) <i>Žurn. Nr. 8770, lēmums 29.05.2000, tiesnese Viviāna Zīpa</i>	
5.1.	Atzīme - 20kv elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 5 m aizsargjosla. Pamats: 2003.gada 5. maija Siguldas pilsētas domes nostiprinājuma lūgums, zemes robežu plāns.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003814587) <i>Žurn. Nr. 300000473922, lēmums 19.05.2003, tiesnese Velta Karzone-Kere</i>	0.0263 ha
6.1.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300003820620)	0.0209 ha
6.2.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300003820620)	0.0183 ha
6.3.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300003820620)	0.2418 ha
6.4.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300003820620)	0.013 ha
6.5.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300003820620)	0.0024 ha
6.6.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300003820620)	0.0244 ha
6.7.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300003820620)	0.0326 ha
6.8.	Pamats: zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80150022319 apgrūtinājumu plāns.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 3.1 (300003820620) <i>Žurn. Nr. 300003814587, lēmums 12.03.2015, tiesnesis Helmutis Naglis</i>	
7.1.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 5.1 (300005693750)	0.0209 ha
7.2.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.  Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 5.1 (300005693750)	0.0183 ha



III. daļa 1. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
7.3.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 5.1 (300005693750)	0.2418 ha
7.4.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 5.1 (300005693750)	0.013 ha
7.5.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 5.1 (300005693750)	0.0024 ha
7.6.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 5.1 (300005693750)	0.0244 ha
7.7.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 5.1 (300005693750)	0.0326 ha
7.8.	Pamats: Siguldas novada pašvaldības 2015.gada 5.februāra nostiprinājuma lūgums, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80150022319 apgrūtinājumu plāns.  Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 5.1 (300005693750) <i>Žurn. Nr. 300003814597, lēmums 12.03.2015, tiesnesis Helmutis Naglis</i>	
III. daļa 2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēsts I. iedaļas ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 8770, 2000). Pamats: 2002. gada 21. augusta sabiedrības ar ierobežotu atbildību Citruss Konsuls nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300000322855, lēmums 02.10.2002, tiesnese Olita Blūmfelde</i>	
2.1.	Dzēsta I.iedaļas atzīme Nr.5.1 (žurnāla Nr.300000473922, 07.05.2003). Pamats: Siguldas novada pašvaldības 2015.gada 5.februāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003814587, lēmums 12.03.2015, tiesnesis Helmutis Naglis</i>	
3.1.	Dzēstas I. iedaļas atzīmes Nr.6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 un ierakstu Nr.6.8 (žurnāla Nr.300003814587, 04.03.2015). Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu. <i>Žurn. Nr. 300003820620, lēmums 12.03.2015, tiesnesis Helmutis Naglis</i>	
4.1.	Dzēsta I. iedaļas atzīme Nr.1.1, 2.1. un ieraksts Nr.3.1 (žurnāla Nr.234096150209, 16.10.1996, 234098006793, 17.08.1998). Pamats: 2015.gada 13.marta Siguldas novada domes izziņa par būvju neesamību Nr.5.1-18/616, Siguldas novada pašvaldības 2015.gada 16.marta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003840438, lēmums 24.04.2015, tiesnese Ināra Kužņecova</i>	
5.1.	Dzēstas I.iedaļas atzīmes un ieraksts Nr.7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8 (žurnāls Nr.300003814597, 04.03.2015). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005693750, lēmums 23.09.2022, tiesnese Ināra Kužņecova</i>	
IV. daļa 1.,2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Kālas tiesība un tās pamats	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	
IV. daļa 3. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi kālas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	
IV. daļa 4.,5. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Kālu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	

LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8015 002 0415

Adrese: Līvkalnu iela 28, Sigulda, Siguldas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Siguldas novada pašvaldības Būvvaldes 2022.gada 26.jūlija lēmumu Nr.29 3.7.§  
"Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu zemes vienības Atbrīvotāju ielā 50, Siguldā, Siguldas nov., sadalīšanai"

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8015 002 2319

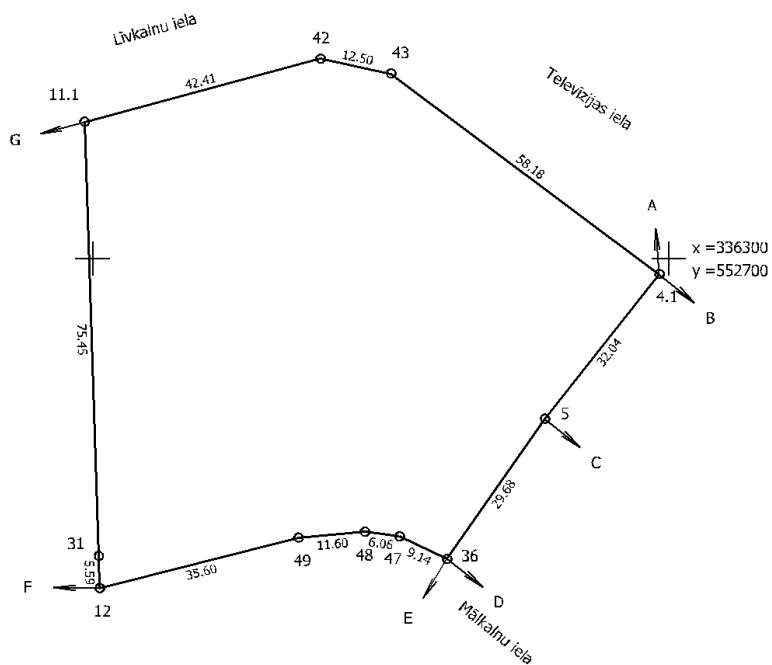
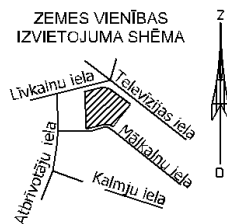
Robežas noteiktas: 2022.gada 17.augustā

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.6399 ha

1. lapa no 2

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients 0.999634



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 8015 002 1128  
no B līdz C: 8015 002 2371 - Televīzijas iela 5  
no C līdz D: 8015 002 2339 - Māliku iela 1  
no D līdz E: 8015 002 2366  
no E līdz F: 8015 002 0414  
no F līdz G: 8015 002 2370 - Līvkaļu iela 26  
no G līdz A: 8015 002 0416

Zemes vienības platība: 0.6399 ha

Zemes robežu plāns	8015 002 0415	Plāna mērogs 1:1000	2. lapa no 2
Mēmiņš Jurijs Dončenko sertifikāta Nr.AB0048	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8015 002 0415

Adrese: Līvkalnu iela 28, Sigulda, Siguldas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0002ha
2.	7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0320ha
3.	7313090100 - būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā - 0.0666ha

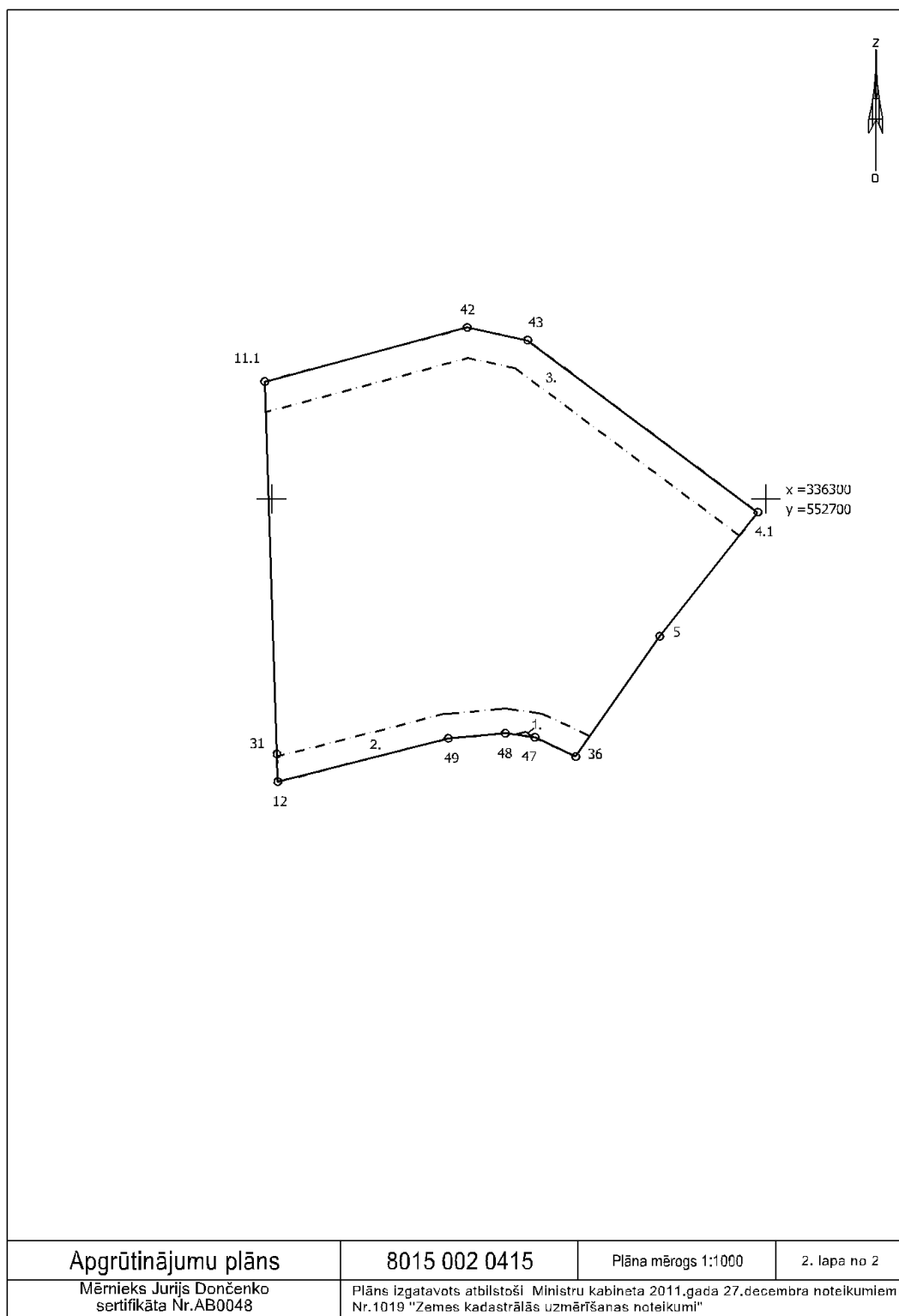
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022.gada 25.augustā

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.6399 ha

1. lapa no 2







## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80150022319	-	29851	274	Sigulda, Siguldas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	29851
Kopplatība:	0.9184
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	29851 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	45907 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	77902 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	29851 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	45907 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	77902 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
80150020414	1/1	118	-
80150020415	1/1	29636	Līvkalna iela 28, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150

Kadastrālā vērtība (EUR):	29636
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6399
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	29636 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	44793 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	76788 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6399
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.5513
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.5513
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:	0.0483
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0483
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0055
Zemes zem ceļiem platība:	0.0268
Pārējās zemes platība:	0.0080

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme	0900	0.6399	ha

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	25.08.2022	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0002	ha
2	25.08.2022	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.0320	ha
3	25.08.2022	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.0666	ha

80150020416	1/1	97	-
-------------	-----	----	---

#### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
--------------------------	----------------------------	-----------------	------------------	------------------------------------	--------

90000048152	Siguldas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	80150022319	Pils iela 16, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150
<b>Zemesgrāmata</b>					
<b>Nosaukums</b>		<b>Lēmuma datums</b>		<b>Lēmuma pamatojums</b>	
Siguldas pilsētas zemesgrāmata		16.04.2024		-	
Siguldas pilsētas zemesgrāmata		15.05.2023		-	
Siguldas pilsētas zemesgrāmata		10.03.2023		-	
Siguldas pilsētas zemesgrāmata		12.03.2015		-	
Siguldas pilsētas zemesgrāmata		12.03.2015		-	
Siguldas pilsētas zemesgrāmata		19.05.2003		-	
Siguldas pilsētas zemesgrāmata		17.10.1996		-	

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



KOMERCREĢISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"**

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

**Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692**

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

**Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001**

**Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003**

**Reģistrācijas vieta: Rīgā**

**Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003**

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

*Stūrmane Sanita*



Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs. Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija  
7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: http://www.ur.gov.lv

Tālr. 7031703, Fakss (371)

C 015804



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

*STA «VGG Ekspertu grupa»*  
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim

datums

  
A. Kandeļe

LĪVA Kompetences  
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas  
POLISE NR. 860600935



Līguma darbības periods

No 04.08.2024. plkst. 00:00 līdz 03.08.2025. plkst. 23:59  
Noslēgšanas datums: 22.07.2024  
Retroaktīvais datums: 04.08.2021  
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums: VCG Ekspertu grupa, SIA  
Reģ. Nr.: 40003554692  
Adrese: Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Prēmija apmaksai: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Apmaksas termiņš: 12.08.2024

Bankas rekvīziti:

AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: 500 000 EUR

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: 500 000 EUR

Pašrīks: 1 400 EUR

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;  
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodamā arī BALTA mājaslapā [www.balta.lv](http://www.balta.lv) vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 07  
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03  
[Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"](#)  
[Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"](#)  
[Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzturēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozauģēšanu"](#)  
[Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"](#)

Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments

Noteikumu kopsavilkums

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atbildzināti

☒ tiek apdrošināts

Tiešie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu

No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju

Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa

Tiesāšanas izdevumi

Paplašinātais segums / Apakšlimits

☒

☒

☒

☒

☒

☒

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409  
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts [balta@balta.lv](mailto:balta@balta.lv), [www.balta.lv](http://www.balta.lv)

Lappuse 1 no 3



	Paplašinātais segums / Apakšlimits
Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atdīdināti	
<input checked="" type="checkbox"/> tiek apdrošināts	
Glābšanas izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Ekspertīzes izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Juridisko pakalpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma limita
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	<input checked="" type="checkbox"/>
Morālais kaitējums	30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Polises īpašie nosacījumi

1. Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu  
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atdīdināti arī zaudējumi kas ir saistīti ar ārstēšanu, pārejošu darbnespēju, darb spēju zaudējumu, nāvi.
2. No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi  
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu tiek atdīdināti arī no trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi.
3. Īpašuma bojājums vai bojāeja  
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atdīdināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.
4. Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām  
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs atdīdina zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājumaņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājumaņēmējs ir noslēdzis līgumu par dalību apdrošinātās profesionālās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājumaņēmēju. Pēc apdrošināšanas atbildības izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

#### Vispārējā informācija par apdrošināto risku

##### Apdrošinātie

#### Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinātā profesionālā darbība ietver t.sk. kustamās mantas vērtēšanas pakalpojumus.

Apdrošinājuma / Ieņēmumu prognoze šim gadam EUR: 290 000

#### Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- ☒ Jā ☐ Nē
- ☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā
- ☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

#### Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

#### Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt apdrošināšanas līguma izpildi un apdrošinātāja vai trešās personas legītimo interešu ieviešanu. Uzzināt vairāk par personas datu apstrādi varat apdrošinātāja tīmekļa vietnē [www.balta.lv](http://www.balta.lv) sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi [manidati@balta.lv](mailto:manidati@balta.lv).

#### Apdrošinājumaņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apliecinu, ka apdrošināšanas līgumā norādītā informācija ir patiesa un pilnīga un pirms apdrošināšanas prēmijas samaksas esmu iepazīies un apspriedis apdrošināšanas polisi norādīto informāciju un noteikumus, un tie pilnībā ir saskaņoti ar mani un atspoguļo manu brīvu gribu,
- esmu saņēmis šajā polisē minētos noteikumus un apdrošināšanas produkta informāciju un/vai esmu informēts, ka noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir pieejami [www.balta.lv](http://www.balta.lv) vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā,
- man ir izskaidroti Riska/-u īpašie nosacījumi un pašriska būtība.

#### Polise ir sagatavota elektroniski un ir derīga bez paraksta

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409  
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts [balta@balta.lv](mailto:balta@balta.lv), [www.balta.lv](http://www.balta.lv)

Lappuse 2 no 3





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

**LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. **92**

*Pēteris Strautmanis*

vārds, uzvārds

**300180-11224**

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

**2005. gada 22. decembra**

datums

Sertifikāts piešķirts

**2020. gada 23. decembrī**

datums

Sertifikāts derīgs līdz

**2025. gada 22. decembrim**

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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