

Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala

**Siguldas novada Inčukalna pagasta
Eglupē, Loka sestā ielā 26**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 24.novembris

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala
Siguldas novada Inčukalna pagasta Eglupē, Loka sestā ielā 26, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr:	8064 007 0721	Inčukalna pagasta ZG nodaļums:	100000950550
Zemes kadastra apzīmējums:	8064 007 0721	Zemes platība:	669 m ²
Piezīmes:	Uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederoša, neregistrēta būve. VZD Kadastra datos būve nav reģistrēta. Uz zemes gabala esošā apbūve neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā.		

Vērtējamās zemes raksturojums:

Atļautais izmantošanas veids:	Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes vienības lietošanas mērķis ir Savrupmāju apbūves teritorija.
Pieklūšanas iespējas:	Pieklūšana pie vērtējamās zemes vienības no pašvaldībai piederošas grantētas ielas.
Applūšanas riski:	Nav zināmi.

Īpašumtiesības:

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

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Nav reģistrēti.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	24.11.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta patieso vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 24. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto patieso vērtību izmantota zemes atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

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

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma - apbūvēta zemes gabala:

patiesā vērtība, kas 2025. gada 24. novembrī ir **5 000 EUR** (pieci tūkstoši eiro).

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

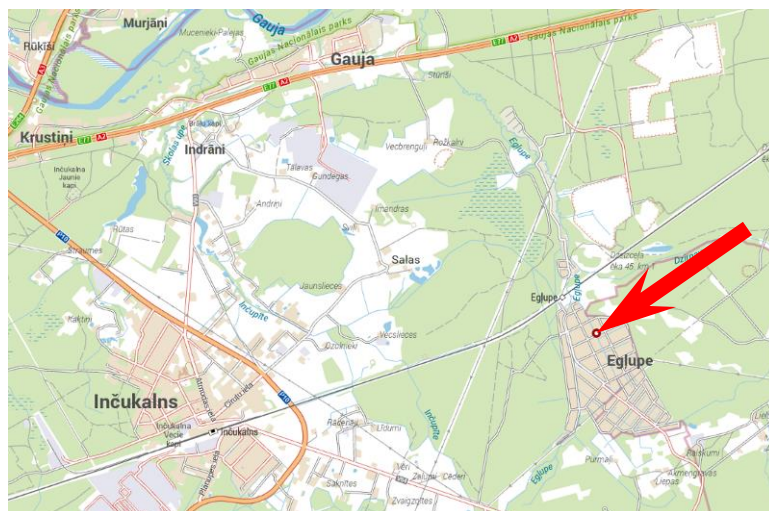
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
3. PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	12
3.4. ZEMES PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	13
4. SLĒDZIENS	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	18

PIELIKUMI

1. Pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes plāni	- 4 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 2 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



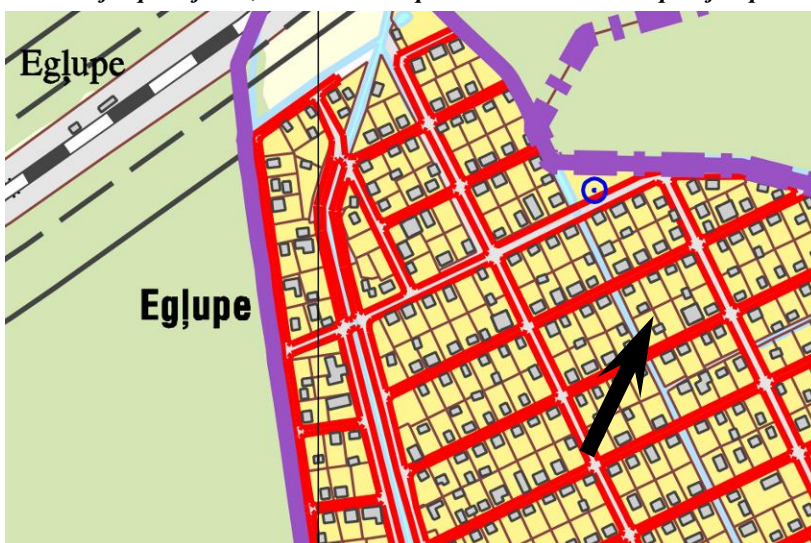
Avots: www.balticmaps

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamais īpašums atrodas Siguldas novadā, Inčukalna pagastā, aptuveni ~1,5 km attālumā no Inčukalna pagasta centra, vasarnīcu ciemā “Eglupe”. Eglupe ir apdzīvota vieta Siguldas novada Inčukalna pagastā. Izvietojusies pagasta austrumos Eglupes krastos abpus dzelzceļa līnijai Rīga-Lugaži. Veidojusies kā vasarnīcu ciems upes palienē, stiepjas pa to vairāk kā 3 km garumā, daļa apdzīvotās vietas dienviddaļā atrodas Allažu pagastā.

Inčukalns ir apdzīvota Inčukalna pagastā un tas ir pagasta centrs, kas atrodas pie Rīgas - Valkas dzelzceļa 40 km no Rīgas centra. Inčukalna pagasta centrā atrodas novada administratīvās iestādes, pamatskola, mūzikas skola, bērnudārzs, tautas nams, bibliotēka, sporta komplekss ar peldbaseinu, pašvaldības policija, ambulance un daži veikali. Inčukalna pagasta padome atrodas Inčukalnā, aptuveni 4 km attālumā no vērtējamā objekta. Vērtējamā objekta apkārtnē teritorijas apbūvi pārsvarā veido individuālo dārzu māju apbūve. Vērtējamā īpašuma tiešā tuvumā infrastruktūras nodrošinājums ir vāji attīstīts. Tuvākie infrastruktūras objekti izvietoti Inčukalna centrā. Sabiedriskā transporta satiksmi uz Rīgas pilsētu nodrošina autobusu maršruti un vilciena satiksme. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas aptuveni 500 m attālumā no vērtējamā objekta.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu, nekustamais īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā.



Funkcionālais zonējums

- **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)**

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

Detalizētāku informāciju skatīt: “Inčukalna pagasta Apbūves noteikumi”.

Avots: Siguldas novada Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi www.geolativija.lv

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts apbūvēta zemes gabala, uz kura atrodas citām personām piederoša apbūve, atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta īpašuma patiesā vērtība.

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

Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem, vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tiesi no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošas lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

Sabalansētības princips (angl. - *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

Aizvietošanas princips (angl. - *substitution*) nosaka, ka zemes gabala vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Ieguldījuma jeb galējās produktivitātes princips (angl. - *contribution* vai *marginal productivity*) apbūvētas zemes vērtēšanas gadījumos saistīts ar tās vērtības daļas noteikšanu, par kuru palielinās vai samazinās īpašuma vērtība, atkarībā no tā, vai šī komponente ir vai nav raksturīga īpašumam. Šī principa piemērs ir galējās produktivitātes (ieguldījuma) izpēte zemes vertikālās (intensīvas) apbūves un horizontālās (ekstensīvas) apbūves pielietojumam. Ja kāds no šiem diviem apbūves gadījumiem dod augstāku zemes vērtību, tad izpaužas ieguldījuma princips.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējās mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes patiesās vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas variantā uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu apbūvētu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analoģu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analoģiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma patieso vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām 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 vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – zemes gabala izmantošana apbūves uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma patiesās vērtības aprēķini.

3. PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma patieso vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Karadarbības laikā Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2024. / 2025.gadā kopumā bija vērojams gan neliels cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits 2024. / 2025. gadā ir bijis aptuveni vienādā līmenī, tomēr kopumā darījumu skaits ir salīdzinoši neliels. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

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

Darījumi ar optimālas platības apbūvētiem zemes gabaliem vērtējamā Objekta tuvumā, kā arī blakus esošajos rajonos, ir robežās no ~ 4 EUR/m² līdz ~ 8 EUR/m², apbūvētu zemesgabalu pārdevumu cenas ir krietni zemākas. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā zemes tirgus segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kreditēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- novietojums salīdzinoši netālu no Inčukalna pagasta centra;
- tuvu dzelzceļa stacija Eglupe;
- piekļūšana pa pašvaldības ielu.

Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas citām personām piederoša apbūve;
- piekļūšana no grantētas ielas;
- vērtējamam Objektam ir ierobežots potenciālo pircēju loks.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumš;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;

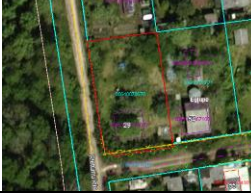
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma patieso vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

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

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

Zemes gabala patiesās vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem tuvākajā apkārtnē. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, tika izvēlēti salīdzināmie objekti:

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums
1.	apbūvēts zemes gabals <i>Nomaļu iela 3, Eglupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads</i> . Saskaņā ar teritorijas plānojumu, atrodas <i>Savrupmāju apbūves teritorijā</i> . Zemes gabala platība 765 m ² . Īpašums pārdots 02.2025. par 5 000EUR jeb 6,54 EUR/m ² .	
2.	apbūvēts zemes gabals <i>Bišu iela 378, Eglupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads</i> . Saskaņā ar teritorijas plānojumu, atrodas <i>Savrupmāju apbūves teritorijā</i> . Zemes gabala platība 632 m ² . Īpašums pārdots 04.2025. par 4 200 EUR jeb 6,65 EUR/m ² .	
3.	apbūvēts zemes gabals <i>Loka astotā iela 2 C, Eglupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads</i> . Saskaņā ar teritorijas plānojumu, atrodas <i>Savrupmāju apbūves teritorijā</i> . Zemes gabala platība 991 m ² . Īpašums pārdots 05.2024. par 6 700 EUR jeb 6,76 EUR/m ² .	
4.	apbūvēts zemes gabals <i>Rietumu iela 29, Eglupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads</i> . Saskaņā ar teritorijas plānojumu, atrodas <i>Savrupmāju apbūves teritorijā</i> . Zemes gabala platība 684 m ² . Īpašums pārdots 10.2025. par 4 900 EUR jeb 7,00 EUR/m ² .	

Nosakot vērtējamā zemes gabala patieso vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas plānojumam, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, apbūves fiziskie parametri un citi faktori. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Loka sestā iela 26, Eglupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	Nomaļu iela 3, Eglupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	Bišu iela 378, Eglupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	Loka astotā iela 2 C, Eglupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	Rietumu iela 29, Eglupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads
Zemes gabala, platība, m ²	669	765	632	991	684
Pārdevuma cena, EUR		5 000	4200	6 700	4 900
Darījuma laiks		Pārdots 02.2025.	Pārdots 04.2025.	Pārdots 05.2024.	Pārdots 10.2025.
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		6,54	6,65	6,76	7,16
Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas), m ²	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Zemes gabala izmantošanas mērķis	Apbūvēta zeme, savrupmāju apbūves teritorijā.	Apbūvēta zeme, savrupmāju apbūves teritorijā.	Apbūvēta zeme, savrupmāju apbūves teritorijā.	Apbūvēta zeme, savrupmāju apbūves teritorijā.	Apbūvēta zeme, savrupmāju apbūves teritorijā.
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 6,54	EUR 6,65	EUR 6,76	EUR 7,16
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 6,54	EUR 6,65	EUR 6,76	EUR 7,16
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 6,54	EUR 6,65	EUR 6,76	EUR 7,16
4. Īpašuma novietojums, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 6,54	EUR 6,65	EUR 6,76	EUR 7,16
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		lielāks	2%	mazāks	-1%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi, juridiskais statuss, ielas/ceļa kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, reljefs)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- citi faktori, ir/nav nožogots		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			2%	1%	5%

		EUR 6,67	EUR 6,71	EUR 7,10	EUR 7,16
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		2%	1%	5%	0%
Pārreķinu korekcija		EUR 0,13	EUR 0,07	EUR 0,34	EUR 0,00
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 6,67	EUR 6,71	EUR 7,10	EUR 7,16
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 5 100	EUR 4 242	EUR 7 035	EUR 4 900
6. Citi faktori:					
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 5 100	EUR 4 242	EUR 7 035	EUR 4 900
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		6,7	6,7	7,1	7,2
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,3	0,2	0,2
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (patiesā vērtība)	EUR 6,87				
Vērtējamā zemes gabala patiesā vērtība	EUR 4 593				

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceju noteiktā zemesgabala patiesā vērtība ir EUR 4 593.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja. Citu pieceju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā zemesgabala patiesā vērtība, noapaļojot ir **EUR 5 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Siguldas novada Inčukalna pagasta Eglupē, Loka sestā ielā 26, novērtējumu, ir noteikta:

patiesā vērtība, kas 2025. gada 24. novembrī ir **5 000 EUR** (pieci tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā patieso vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz patieso vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma patieso vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā patiesā vērtība var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)