

Nekustamā īpašuma – zemes gabala  
**Saulkrastu novada Sējas pagasta  
Murjānos,  
”Kalna Jaunkrimulda”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Saulkrastu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 5. septembris

## Saulkrastu novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala  
Saulkrastu novada Sējas pagasta Murjānos, “Kalna Jaunkrimulda”, novērtēšanu

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

### Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr:	8092 007 0652	Sējas pagasta ZG nodaļjums:	100000703517
Kadastra apz.:	8092 007 0631		
Vērtējamās zemes platība:	3 014 m <sup>2</sup>	Visas zemes platība:	3 014 m <sup>2</sup>
Applūšanas riski:	Nav zināmi.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie vērtējamās zemes vienības iespējama no pašvaldības daļēji asfaltēta ceļa.		

### Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Saulkrastu novada pašvaldība .
------------	--------------------------------

### Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

#### VZD Kadastra datos ir reģistrēti apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316040100	teritorija, zem kuras zemes dzīlēs atrodas valsts nozīmes zemes dzīļu nogabals	0.3014	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0090	ha

Minētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību, netiek ņemti vērā.

### Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.09.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

### Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 5. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

### 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:

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 5. septembrī ir **13 800 EUR** (trīspadsmit tūkstoši astoņi simti 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

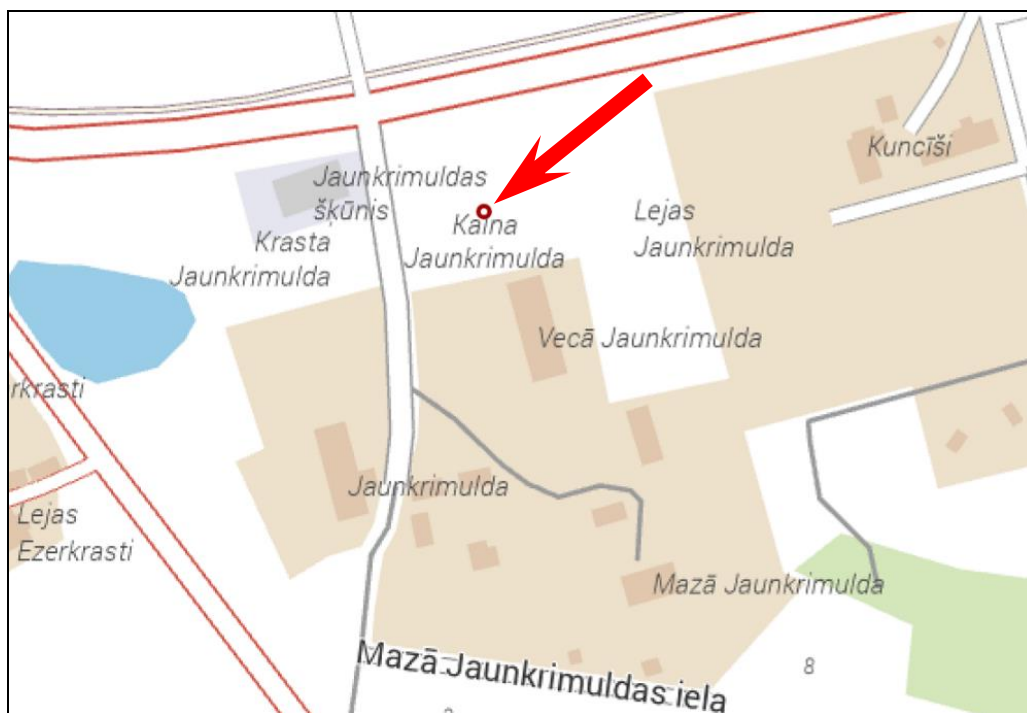
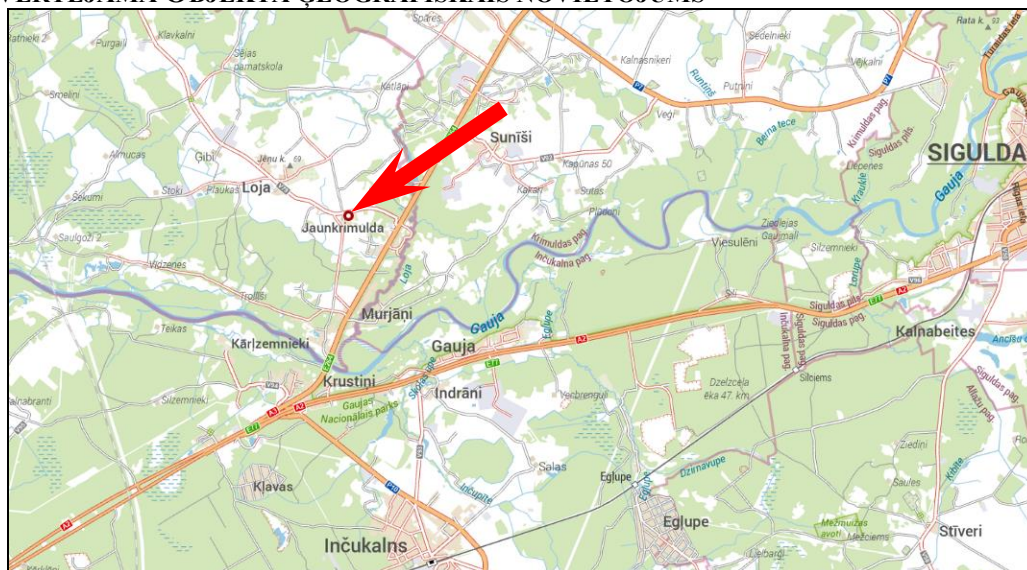
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	9
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....</b>	<b>10</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>13</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	13
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	14
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU .....	14
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>17</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>18</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>19</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes apgrūtinājuma plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukā	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



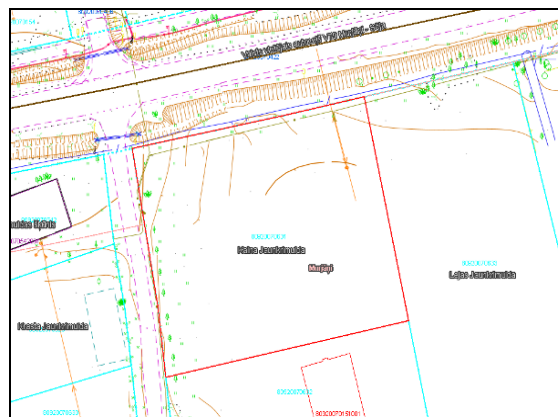
Avots: [www.balticmaps](http://www.balticmaps)

### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Saulkrastu novada Sējas pagasta Murjāņos, ~ 1,5 km attālumā no Lojas ciemata centra. Sējas pagasts ir pagasts Saulkrastu novadā, Vidzemes dienvidrietumos, Gaujas lejteces labajā krastā. Pagasts robežojas ar Saulkrastu pagastu, Skultes pagastu, Inčukalna un Krimuldas pagastiem, kā arī Ropažu novada Vangažu pilsētu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti, pietura atrodas aptuveni 300 m attālumā no vērtējamā Objekta. Piebraukšana pie vērtējamā zemesgabala iespējama, šķērsojot juridiskai personai piederošu teritoriju. Vērtēšanas Objekta novietojums Sējas pagastā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

kopējā platība:	3 014 m <sup>2</sup> ;
forma:	kvadrātveida;
reljefs:	samērā līdzens;
labiekārtojums:	nav;
nožogojums:	nav;
centralizētie inženiertīkli:	elektrības pieslēguma vieta atrodas blakus, pie vērtējamās zemes vienības



#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3014
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2897
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.2897
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:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0117
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

**Saskaņā ar Teritorijas pānojumu, nekustamais īpašums atrodas Lauksaimniecības teritorijā**



**Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem.**

- Lauksaimniecības teritorija (L1);
- Ainaviski vērtīga teritorija (TIN5);
- Transporta infrastruktūras teritorija.

#### **4.11.2. Lauksaimniecības teritorija (L1)**

##### **4.11.2.1. Pamatinformācija**

565. Lauksaimniecības teritorija (L1) ir funkcionālā zona, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa izmantošanu lauksaimnieciskajai darbībai pilsētā un ciemos.

##### **4.11.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi**

566. Viensētu apbūve ([11004](#)).
567. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003): izņemot pilsētas teritorijā.
568. Lauksaimnieciska izmantošana ([22001](#)).
569. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti parki, mežaparki, apstādījumi, labiekārtojums un funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra (tai skaitā nedzīvojamās ēkas, inženierbūves, dīķi, kanāli un citi objekti) iedzīvotāju atpūtas, fizisko aktivitāšu un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

570. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

571. Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).

**4.11.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi**

572. Vasarnīcu apbūve (11002).

573. Dārza māju apbūve (11003).

574. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): veikali, tirgi, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi un sadzīves pakalpojumu objekti.

575. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesu mājas, pansijas, lauku tūrismam izmantojamas mājas un izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra, ietverot kempingus, laukumus atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiekabēm.

576. Kultūras iestāžu apbūve (12004): kultūras iestādes, amatnieku darbnīcas.

577. Sporta būvju apbūve (12005).

578. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): aizsardzības spēku, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves.

**5.5.1. Ainaviski vērtīga teritorija (TIN5)**

**5.5.1.1. Pamatinformācija**

638. Teritorija ir noteikta, lai saglabātu Latvijai, Vidzemes reģionam un Novadam raksturīgo dabas un kultūrvēsturisko ainavu, kuras galvenās vērtības ir (1) Rīgas līča ainavas augstais pieejamības līmenis, kāpu zona un jūras piekrastes biotopi, tīra vide, piekrastes apbūves un kūrorta pievilcība, (2) Gaujas upes, mazo upju un ezeru ūdeņu ainava, (3) lauku mozaikveida ainava, kurā mijas lauksaimniecības zemes, meža masīvi un viensētu apbūve un (4) kūrorta iestāžu, parku, tostarp atsevišķu koku rindu un vasarnīcu apbūves ainava.

*Avots: Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi [www.geolattija.lv](http://www.geolattija.lv).*

#### **1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

---

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts zemes gabala atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

**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.

**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) pasīva 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.

Tieši 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 vertikālas (intensīvas) apbūves un horizontālas (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 savstarpējas 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 tirgus vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas varianta 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 standartu 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 analogu 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 analogu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām 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 pārāks 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 pārāks 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 tirgus 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 zemes gabala izmantošana apbūvei.***

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

### **3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS**

---

#### **3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE**

Lai noteiktu Objekta tirgus 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, tajā skaitā SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par līdzīgiem darījumiem.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada otrajā pusē un 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.

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.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts. Cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, apbūves zemes gabali ir salīdzinoši labi pieprasīti. Arī 2025. gadā zemju segmentā tiek prognozēta cenu stabilizācija vai arī neliels cenu kāpums, jo bankas joprojām kredītē īpašumu iegādi.

Augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem.

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem lauksaimniecības teritorijās, kur iespējama apbūve, vērtējamā zemesgabala tuvumā ir robežās no ~ 3 EUR/m<sup>2</sup> līdz ~ 7 EUR/m<sup>2</sup>. Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

### 3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- novietojums netālu no Sējas pagasta centra;
- īpašums atrodas ainaviskā vietā;
- pie zemes vienības pieejams elektrības pieslēgums.

Negatīvie:

- nav pievadītas visas komunikācijas;
- nav pietiekosa nodrošinājuma ar sabiedrisko transportu.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar 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 tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.





### 3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU



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

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

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem tuvākajā apkārtnē.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

<i>Salīdzināmo objektu raksturojums</i>	<i>Salīdzināmo objektu novietojums</i>	
1) zemes gabals "Poriņi", Sējas pag., Saulkrastu novads. Zemes gabals ar platību 6 024 m <sup>2</sup> . Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Lauksaimniecības teritorijā. Piekļūšana pie zemes gabala iespējama, šķērsojot citai fiziskai personai piederošu īpašumu (kad.nr. 8092 006 0054) no grantēta ceļa. Ceļa servitūts nav nodibināts. Īpašums pārdots 05.2025. par 20 000 EUR jeb 3,32 EUR/m <sup>2</sup> .		
2) zemes gabals "Lauku Baltmārtiņi", Sējas pag., Saulkrastu novads. Zemes gabals ar kopējo platību 6 100 m <sup>2</sup> . Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Lauksaimniecības teritorijā. Piekļūšana pie zemes gabala no grantēta pašvaldības ceļa. Īpašums pārdots 11.2024. par 20 700 EUR jeb 3,39 EUR/m <sup>2</sup> .		

<p>3) zemes gabals ""Bārbeles", Sējas pag., Saulkrastu novads. Zemes gabals ar kopējo platību 4 875 m<sup>2</sup>. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Lauksaimniecības teritorijā. Piekļūšana pie zemes gabala no grantēta pašvaldības ceļa. Īpašums pārdots 04.2025. par 18 000 EUR jeb 3,69 EUR/m<sup>2</sup>.</p>	
<p>4) zemes gabals "Krasta Jaunkrimulda ", Sējas pag., Saulkrastu novads. Zemes gabals ar kopējo platību 2 300 m<sup>2</sup>. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Lauksaimniecības teritorijā. Piekļūšana pie zemes gabala no grantēta pašvaldības ceļa. Īpašums pārdots 11.2024. par 15 000 EUR jeb 6,52 EUR/m<sup>2</sup>.</p>	

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus 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 (apbūves blīvums, intensitāte) 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		
	"Kalna Jaunkrimulda", Sējas pag. Saulkrastu novads	"Poriņi", Sējas pag. Saulkrastu novads		"Lauku Baltmārtiņi ", Sējas pag. Saulkrastu novads		"Bārbeles", Sējas pag. Saulkrastu novads		"Krasta Jaunkrimulda", Sējas pag. Saulkrastu novads		
Zemes gabala, platība, m <sup>2</sup>	3 014	6 024		6 100		4 875		2 300		
Pārdevuma cena, EUR		20 000		20 700		18 000		15 000		
Darījuma laiks		Pārdots 05.2025.		Pārdots 11.2024.		Pārdots 04.2025.		Pārdots 11.2024.		
Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR		3,32		3,39		3,69		6,52		
Zemes gabala atļautā izmantošana	Lauksaimniecības teritorija	Lauksaimniecības teritorijā		Lauksaimniecības teritorijā		Lauksaimniecības teritorijā		Lauksaimniecības teritorijā		
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu										
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
		EUR 3,32		EUR 3,39		EUR 3,69		EUR 6,52		
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
		EUR 3,32		EUR 3,39		EUR 3,69		EUR 6,52		
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
		EUR 3,32		EUR 3,39		EUR 3,69		EUR 6,52		
4. Īpašuma novietojums, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	
		EUR 3,32		EUR 3,39		EUR 3,69		EUR 6,52		
5. Zemes funkcionālie parametri:										
- zemes gabala lielums		lielāks	5%	lielāks	5%	lielāks	4%	mazāks	-4%	
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- piekļūšanas apstākļi, ceļa juridiskais statuss, seguma kvalitāte		sliktāki	2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem un to tuvums		sliktāk	15%	sliktāk	15%	sliktāk	15%	līdzvērtīgi	0%	

- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			22%		20%		21%		-4%
		EUR 4,05		EUR 4,07		EUR 4,47		EUR 6,26	
Pārreķinu koeficients		22%		20%		21%		-4%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0,73		EUR 0,68		EUR 0,78		-EUR 0,26	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 4,05		EUR 4,07		EUR 4,47		EUR 6,26	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 24 400		EUR 24 840		EUR 21 780		EUR 14 400	
6. Citi faktori:									
- nojauicama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 24 400		EUR 24 840		EUR 21 780		EUR 14 400	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR		4,1		4,1		4,5		6,3	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		0,3		0,3		0,2		0,2	
<b>Salīdzināmo zemju platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 4,58</b>							
<b>Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība</b>		<b>EUR 13 812</b>							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemesgabala tirgus vērtība ir EUR 13 812.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā zemesgabala tirgus vērtība ir **EUR 13 800**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Saulkrastu novada Sējas pagasta Murjāņos, “Kalna Jaunkrimulda”, novērtējumu, ir noteikta:

**tīrgus vērtība**, kas 2025. gada 5. septembrī ir **13 800 EUR** (trīspadsmit tūkstoši astoņi simti 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. PIENĒMUMI 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 tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas 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 tirgus 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 apmaksā 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)**