

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Siguldas novada Allažu pagastā,
“Allažmuižas stalli”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 4. februāris

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Siguldas novada Inčukalna pagastā, “Allažmuižas stāļi”, novērtēšanu.

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8042 007 0088	Allažu pagasta ZG nod.:	100000861136
Zemes vienības kadastra apz.:	8042 007 0088	Apbūves kadastra apz.:	8042 007 0088 001 8042 007 0088 002
Zemes vienības kadastra apz.:	8042 007 0145	Apbūves kadastra apz.:	8042 007 0145 001

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums (8042 007 0088):

Platība, m ² :	1,22 ha, jeb 12 200 m ²	Forma:	Neregulāra.
Piekļuve:	Piekļūšana no pašvaldības grantēta ceļa		
Aplūšanas riski:	Nav zināmi		

Zemes raksturojums (8042 007 0145):

Platība, m ² :	0,1448 ha jeb 1 448 m ²	Forma:	Taisnstūra.
Piekļuve:	Piekļūšana no pašvaldības grantēta ceļa		
Aplūšanas riski:	Nav zināmi		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Esošais tehniskais stāvoklis:
Kūts (8042 007 0088 001)	Nav reģistrēts	1	402,4	Slikts
Pagrabs (8042 007 0088 002)	Nav reģistrēts	1	348,4	Slikts
Dabā atrodas pagraba drupas				
Kūts (8042 007 0145 001)	Nav reģistrēts	1	161,9	Slikts

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:

VZD Kadastra datos reģistrēti apgrūtinājumi (kad.apz.8042 007 0088)

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
5	30.12.2006	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0200	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0189	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0473	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0180	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0097	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.8209	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3113	ha
-	01.02.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.4652	ha
-	01.02.2025	7312030302	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos	0.3474	ha
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2955	ha

VZD Kadastra datos reģistrēti apgrūtinājumi (kad.apz.8042 007 0145)

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0091	ha
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0189	ha
-	01.02.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0764	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0189	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0764	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	04.02.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Saskaņā ar Darba uzdevumu, nekustamā īpašuma vērtēšanas mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 4.februārī. Vērtējums paredzēts pirkuma/pārdevuma cenas noteikšanai. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas, izņemot vērtējumā norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie 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 īpašuma:

tirgus vērtība, kas ir 24 000 EUR (divdesmit četri 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. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS	6
1.3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM.....	7
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	13
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	13
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	13
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	14
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	14
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	14
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	17
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

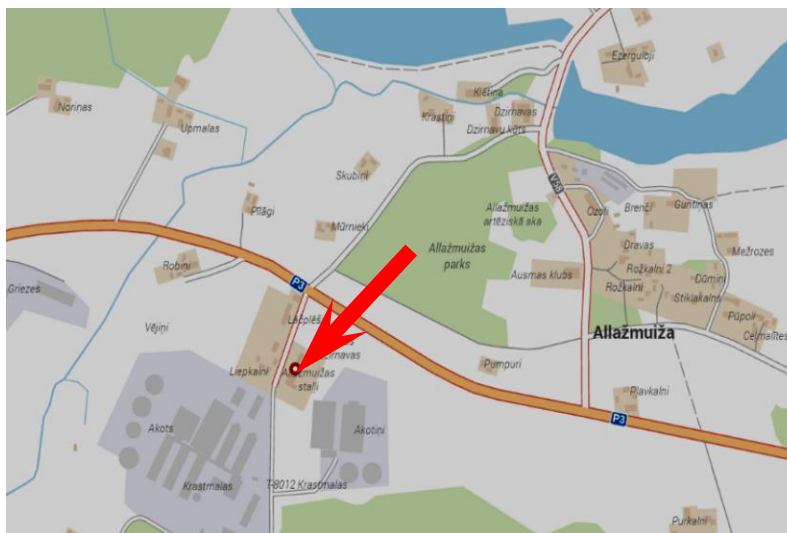
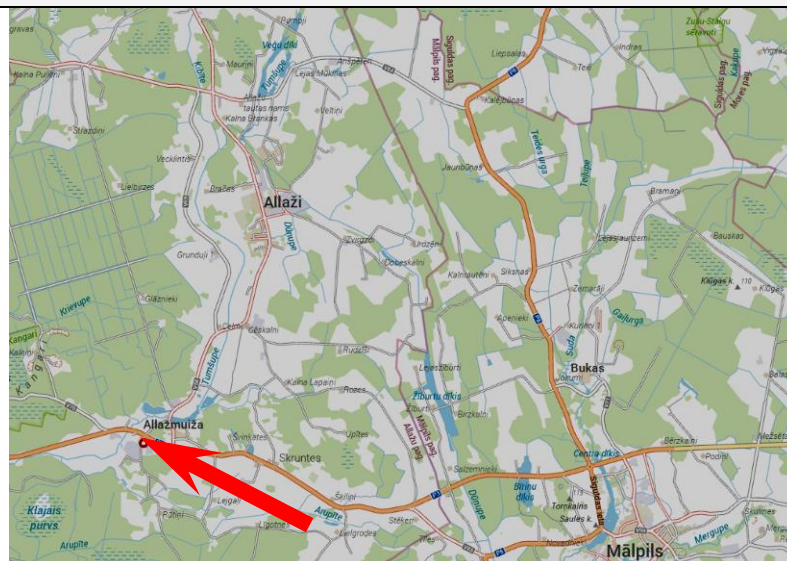
PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 7 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: *BalticMaps*

Atrašanās vietas apraksts:

Vērtējamais īpašums atrodas Siguldas novada Allažu pagastā. Allažu pagasts ir viena no Siguldas novada administratīvajām teritorijām novada dienviddaļā. Robežojas ar Siguldas pilsētu un Siguldas, Mālpils, Inčukalna un Krimuldas pagastiem, kā arī Ropažu novada Ropažu pagastu. Siguldas pilsēta atrodas aptuveni 10 km attālumā no vērtējamā objekta un 50 km no Rīgas. Allažos atrodas pagasta pārvalde, pamatskola, veikals, bērnudārzs, tautas nams, bibliotēka, ģimenes ārsta prakse. Piekļūšana pie vērtējamā Objekta ir no pašvaldībai piederoša grantēta ceļa. Sabiedriskā transporta kustību uz Siguldu nodrošina autobusa maršruti. Sabiedriskā transporta pietura atrodas ~ 150 m attālumā no vērtējamā Objekta.

Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidota kā individuālās apbūves teritorija, un atrašanās vietu var uzskatīt kā apmierinošu.

1.2. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums (kad. apz. 8042 007 0088)

platība: 1,22 ha, jeb 12 200 m²
forma: neregulāra;
reljefs: līdzens;
apaugums: zāliens, krūmāji;
nožogojums: nav.

Pieklūšana pie īpašuma ir no pašvaldības grantēta ceļa.



Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.2200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.9400
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.9400
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.9400
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:	0.2600
Zemes zem ceļiem platība:	0.0200

Zemes gabala raksturojums (kad. apz. 8042 007 0145)

kopējā platība: 0,1448 ha, jeb 1448 m²
forma: taisnstūra;
reljefs: līdzens;
labiekārtojums: nav;
nožogojums: nav.



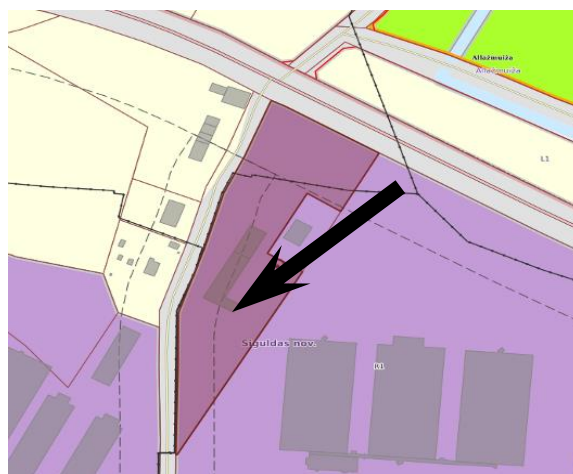
Pieklūšana pie īpašuma ir no pašvaldības grantēta ceļa.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1448
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1448
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

1.3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu, zemes vienība ar kad.apz. 8042 007 0088 atrodas
Rūpnieciskās apbūves teritorijā



Funkcionālais zonējums

- **Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)**

Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

Detalizētāku informāciju skatīt: “Allažu pagasta Apbūves noteikumi”.

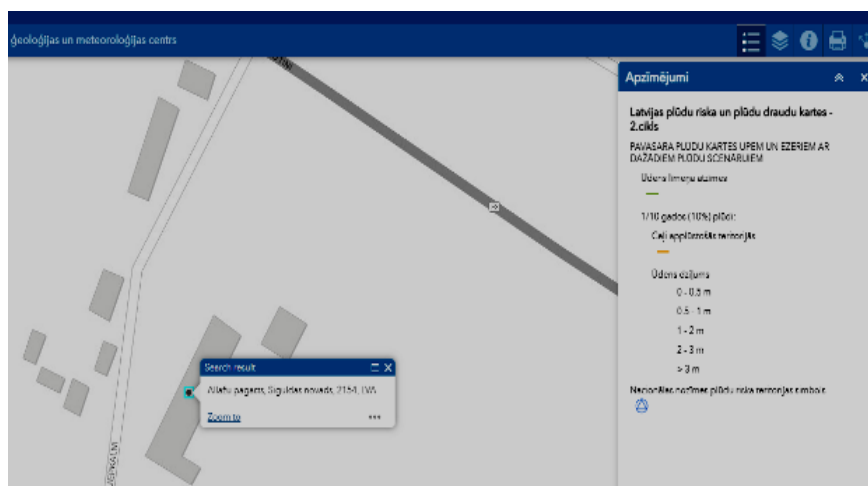
Avots: Siguldas novada Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi www.geolativija.lv



Detalizētāku informāciju skatīt: “Allažu pagasta Apbūves noteikumi”.

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

Saskaņā ar plūdu karti, vērtēšanas Objektam nav applūšanas risku.



Avots: <https://videscenrs.lv/gmc.lv>

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vizuāli apskatot būves tika secināts, ka tās kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Kūts (VZD Kadastra dati)

Kadastra apz.:	8042 007 0088001		
Apbūves laukums:		527,9	m ²
Būvtilpums:		2 083	m ³
Kopējā platība:		402,4	m ²
Stāvu skaits:	1		

Konstruktīvais risinājums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	-
Pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-

Inženiertīkli, aprīkojums – nav.

Telpas

Telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Ēkā telpas sastāv no kūts telpām un palīgtelpām.

Pagrabs (VZD Kadastra dati)

Kadastra apz.:	8042 007 0145 002		
Apbūves laukums:		255,9	m ²
Būvtilpums:		1762,0	m ³
Kopējā platība:		348,4	m ²
Stāvu skaits:	1		
Piezīmes:	Dabā atrodas pagraba ēkas drupas.		

Konstruktīvais risinājums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	-
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-

Inženiertīkli, aprīkojums – nav

Kūts (VZD Kadastra dati)

Kadastra apz.:	8042 007 0145 001		
Apbūves laukums:		185,5	m ²
Būvtilpums:		717,7	m ³
Kopējā platība:		161,9	m ²
Stāvu skaits:	1		

Konstruktīvais risinājums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-

Inženiertīkli, aprīkojums – nav.

Telpas

Telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Ēkā telpas sastāv no kūts telpām un pagraba.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTO ATTĒLI

ZEMES VIENĪBA (8042 007 0088)



Telpa kūts ēkā (8042 007 0088 001)



ZEMES VIENĪBA (8042 007 0145)





Skats uz ēkas jumtu (kūts ēka 8042 007 0145 001)



Telpa pagraba stāvā kūts ēkā (8042 007 0145 001)



Kūts ēkas sienas (8042 007 0145 001)



Kūts ēkas sienas (8042 007 0145 001)

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

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 novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

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, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem 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% – 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 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.

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 gabals ar lauksaimniecības ražošanas ēkām.

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 tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma 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 un SIA "Vindeks" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar komerciālas nozīmes objektiem un šādu īpašumu piedāvājumu Siguldas un citos tuvākajos novados.

Laikā, kad 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. 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. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2027. gadā 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. 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 2026. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī. Paraleli 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.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam 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 pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Darījumi ar līdzīgiem īpašumiem notiek robežās no ~7 000 līdz 25 000 EUR, atkarībā no īpašuma apjoma, tehniskā stāvokļa, novietojuma u.c. parametriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- piekļūšana pie īpašuma ir no pašvaldības ceļa.

Negatīvie:

- nekustamais īpašums sastāv no divām zemes vienībām ar dažādiem teritorijas plānojumiem;
- piekļūšanas no grantēta ceļa;
- teritorija nav nožogota;
- ēkās inženiertehniskie komunikāciju pieslēgumi nedarbojas
- nepieciešami papildus finanšu līdzekļi ēku atjaunošanai vai demontēšanai.

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 nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- 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. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam 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.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu novietojums
1.	Īpašums "Baltiņi", Ogresgala pag., Ogres novads. Lauksaimniecības nedzīvojamās divas ēkas - ar kopējo platību 771,8 m ² un 212,2 m ² . Ēkas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala platība 10 000 m ² . Nekustamais īpašums pārdots 01.2025. par EUR 35 000.	
2.	Īpašums "Kārļzemnieki 2", Inčukalna pagasts, Siguldas novads. Divas nedzīvojamās ēkas garāža kopējo platību 124,7 m ² un šķūnis 188,3 m ² . Garāža ir ķieģeļu mūra ēka sliktā tehniskā stāvoklī. Zemes gabala platība 1 866 m ² . Nekustamais īpašums pārdots 07.2025. par EUR 14 386.	
3.	Īpašums "Prinku dzirnavas", Liepupes pag., Limbažu novads. Nedzīvojamās akmens mūra ēka kopējo platību 325,4 m ² un 122,2 m ² . Ēkas sliktā tehniskā stāvoklī. Vienai ēkai sabrucis jumts. Zemes gabala platība 10 600 m ² . Nekustamais īpašums pārdots 02.2025. par EUR 20 000.	

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
	"Allažmuižas stajli", Allažu pagasts, Siguldas novads	"Baltiņi", Ogresgala pag. , Ogres novads	“Kārlzemnieki 2”, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	"Prinku dzirnavas", Liepupes pag., Limbažu novads			
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	35 000	14 386	20 000			
Darījuma laiks		01.2025. Pārdots	07.2025. Pārdots	02.2025. Pārdots			
Zemes vienību kopējā platība, m2	13 648	10 000	1 866	10 600			
Abu nedzīvojamo ēku kopējā platība, atskaitot sabrukušo pagraba ēku (002)	564,3	989,0	313,0	447,6			
Kūts ēku iekštelpu platība, m2	564,3	989,0	313,0	447,6			
Ēkas tehniskais stāvoklis	slikts	apmierinošs/slikts	slikts	slikts			
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	35	46	45			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 35		EUR 46		EUR 45	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 35		EUR 46		EUR 45	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 35		EUR 46		EUR 45	
4. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā, infrastruktūras tuvums		labāks	-10%	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	5%
		EUR 32		EUR 46		EUR 47	
5. Ēkas platība		lielāka	28%	mazāka	-17%	mazāka	-8%
		EUR 41		EUR 38		EUR 43	
6. Zemes platība		mazāka	2%	mazāka	17%	mazāka	2%
		EUR 42		EUR 45		EUR 44	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums (koka vai mūra ēka)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 42		EUR 45		EUR 44	
8. Ēkas tehniskais stāvoklis		labāks	-10%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 38		EUR 45		EUR 44	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 38		EUR 45		EUR 44	
10. Palīgēkas (ir/nav)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 38		EUR 45		EUR 44	
11. Ēkas uzlabojumi:							
- telpu apdares kvalitāte	labāka	-5%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- ēkas statuss	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- telpu plānojums (pagrabs ir/nav)	sliktāks	2%	sliktāks	2%	sliktāks	2%	
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, dīķis)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- citi ietekmējoši faktori, piekļuve, ceļa/ielas kvalitāte un tā juridiskais statuss	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%	
- apkures veids	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
- KOPĀ uzlabojumi		-3%		4%		2%	
		EUR 36		EUR 47		EUR 45	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		3%		1%		1%	
Pārreķinu korekcija		EUR 1		EUR 1		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 35 991		EUR 14 572		EUR 20 149	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:							
- pārbūvju dokumentācijas sakārtošanas aptuvenie izdevumi EUR		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
- citi faktori, EUR		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 35 991		EUR 14 572		EUR 20 149	
Koriģētā 1 m2 cena		EUR 36		EUR 47		EUR 45	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,34		0,33		0,33	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 43					
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 24 034					

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir 24 034 EUR.

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. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēku nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 24 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas ir **24 000 EUR** (divdesmit četri 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. 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 īpašnieka, 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 īpašnieka 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. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu 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 mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mūsu 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 vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)