

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Siguldas novada  
Inčukalna pagasta Gaujā,  
Krasta ielā 1A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 23. aprīlis

**Siguldas novada pašvaldībai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala  
Siguldas novada Inčukalna pagastā Gaujā, Krasta ielā 1A, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	8064 003 0034	Inčukalna pagasta ZG	100000494940
Kadastra apz.:	8064 003 0295	nodalījums:	
Zemes platība, m <sup>2</sup> :	903	Citi būtiski apstākļi:	-
Applūšanas riski:	Nav zināmi.		
Pieklūšana:	Pieklūšana iespējama no pašvaldībai piederošas ielas.		
Piezīmes:	VZD Kadastra datos (06.12.2010.) ir reģistrēts, ka zemes gabals ir starpgabals, bet dabā tas ir izmantojams apbūvei.		

**Īpašumtiesības:**

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

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības, servitūti un reālnastas:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<b>VZD Kadastra datos reģistrēti apgrūtinājumi:</b>																		
	<table border="1"><thead><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr></thead><tbody><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7316040100</td><td>teritorija, zem kuras zemes dzīlēs atrodas valsts nozīmes zemes dziļu nogabals</td><td>0.0903</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.0080</td><td>ha</td></tr></tbody></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7316040100	teritorija, zem kuras zemes dzīlēs atrodas valsts nozīmes zemes dziļu nogabals	0.0903	ha	-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0080	ha
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.													
	-	01.02.2025	7316040100	teritorija, zem kuras zemes dzīlēs atrodas valsts nozīmes zemes dziļu nogabals	0.0903	ha													
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0080	ha														
<b>Atzīmes</b>																			
<table border="1"><thead><tr><th>Noteikšanas datums</th><th>Apraksts</th></tr></thead><tbody><tr><td>06.12.2010</td><td>Starpgabals</td></tr></tbody></table>	Noteikšanas datums	Apraksts	06.12.2010	Starpgabals															
Noteikšanas datums	Apraksts																		
06.12.2010	Starpgabals																		
	<b>Zemes robežu plānā reģistrēti apgrūtinājumi:</b>																		
	<table border="1"><tbody><tr><td>1.</td><td>130205 - Nacionālā parka neitrālās zonas teritorija - 0.0903ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)</td></tr><tr><td>2.</td><td>160605 - aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu atvēršanas ietaisēm ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem - 0.0819ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)</td></tr><tr><td>3.</td><td>12050601 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0052ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)</td></tr><tr><td>4.</td><td>12050601 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0027ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)</td></tr><tr><td>5.</td><td>12010101 - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā - 0.0090ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)</td></tr></tbody></table> <p>Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2011.gada 08.martā</p>	1.	130205 - Nacionālā parka neitrālās zonas teritorija - 0.0903ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)	2.	160605 - aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu atvēršanas ietaisēm ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem - 0.0819ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)	3.	12050601 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0052ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)	4.	12050601 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0027ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)	5.	12010101 - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā - 0.0090ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)								
1.	130205 - Nacionālā parka neitrālās zonas teritorija - 0.0903ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)																		
2.	160605 - aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu atvēršanas ietaisēm ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem - 0.0819ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)																		
3.	12050601 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0052ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)																		
4.	12050601 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0027ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)																		
5.	12010101 - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā - 0.0090ha (Inčukalna novada Domes 2007.gada 20.jūnija sēdes protokola izraksts Nr.7 7.§)																		

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates datums:	23.04.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
------------------	-------------	-----------------------	--

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 23. aprīlī, 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, 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 2026. gada 23. aprīlī ir  
**13 400 EUR** (trīspadsmit tūkstoši četri 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**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 NOVIETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM .....	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	8
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>11</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	11
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU .....	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	14
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>15</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>16</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>17</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 2 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



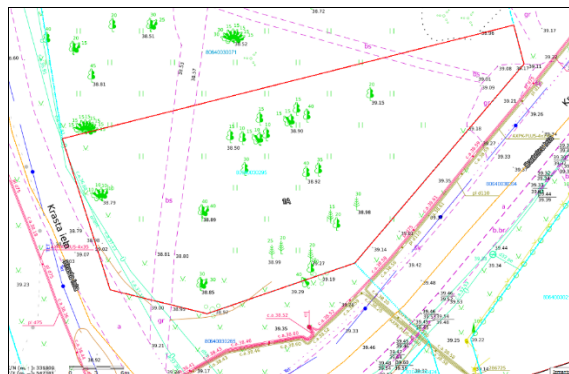
Avots: balticmaps.eu

### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamais īpašums atrodas Inčukalna pagasta Gaujā, dzīvojamo māju apbūves rajonā. Gaujas ciems (agrāk arī Gaujaslīči) ir ciems Siguldas novada Inčukalna pagastā. Izvietojies Gaujas kreisajā krastā, pie autoceļa A2, starp Krustiņiem un Eglūpi, 4,5 km no Inčukalna un 41 km no Rīgas. Piebraukšana pie vērtējamā īpašuma no pašvaldībai piederošas ielas. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti, pieturas atrodas aptuveni 500 m attālumā no īpašuma. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā uzskatāms kā apmierinošs. Vērtējamā īpašuma novietojums Inčukalna pagasta Gaujā uzskatāms par labu.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	903 m <sup>2</sup> ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, koki;
apbūve:	nav;
nožogojums:	nav;
inženiertīkli:	atrodas blakus pie ielas.



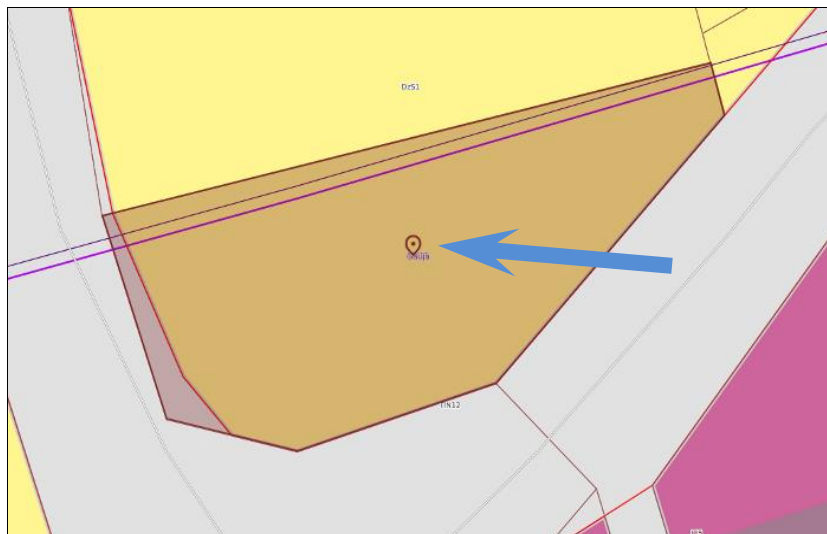
#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0903
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:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0065
Pārējās zemes platība:	0.0838

Avots: VZD Kadastrs.lv

#### 1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

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



#### Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

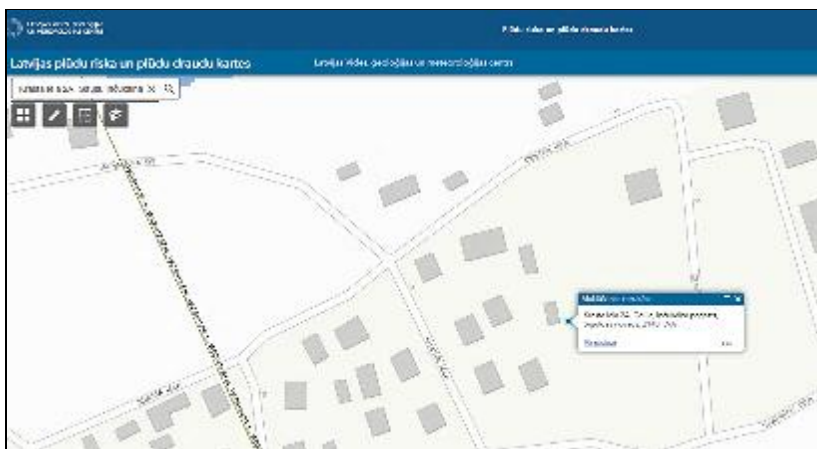
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
- Teritorija gar valsts autoceļiem apdzīvotās vietās (TIN12)
- Sabiedrības ūdenssaimniecības pakalpojumu teritorija (TIN11)
- Transporta infrastruktūras teritorija

**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.

Detalizētu informāciju skatīt: *Siguldas novada Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi*.

Avots: [www.geolatvija.lv](http://www.geolatvija.lv).

Saskaņā ar plūdu karti, vērtēšanas Objektam nav applūšanas risku.



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

**1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta īpašuma 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.*

#### **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 tirgus vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

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

**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 tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. 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 tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Salescomparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Groundrentcapitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Landresidualtechnique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivisiondevelopmentanalysis).*

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. 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. 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 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, 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 zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem 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 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 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 apbūves veidošana saskaņā ar teritorijas plānojumu.*

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 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” 25 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 augšupvērsts.

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.

Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Darījumi ar līdzīgām zemes platībām un līdzīgām izmantošanas iespējām apbūves teritorijās, vērtējamā zemesgabala tuvumā, ir robežās no ~ 9 EUR/m<sup>2</sup> līdz ~ 24 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt piedāvājumi ar līdzīgām zemes platībām un līdzīgām izmantošanas iespējām apbūves teritorijās, vērtējamā zemesgabala tuvumā, ir robežās no ~ 10 EUR/m<sup>2</sup> līdz ~ 24 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:

- optimāla zemes gabala platība;
- nekustamais īpašums atrodas Gaujas ciema centrā;
- centralizētās inženierkomunikācijas atrodas blakus, pie ielas.

##### Negatīvie:

- īpašumam nav pievadītas komunikācijas;
- nav pietiekoša sabiedriskā transporta kustība ar Rīgas pilsētu.

#### **3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:


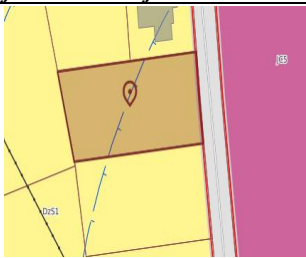




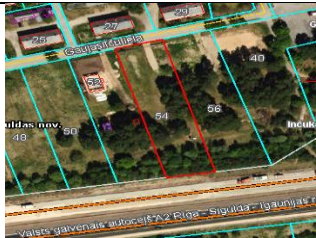

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam 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 SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabala platību un atļauto izmantošanu. 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, kas atrodas vērtējamā Objekta reģionā. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nr.	<i>Salīdzināmo objektu raksturojums</i>	<i>Salīdzināmo objektu novietojums</i>	
1.	zemes gabals <i>Centra iela 11, Gauja, Inčukalna pagasts, Siguldas novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 1 229 m <sup>2</sup> . Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Piekļūšana pie zemes gabala no pašvaldības asfaltētas ielas. Īpašums pārdots 10.2024. par 29 000 EUR jeb 23,6 EUR/m <sup>2</sup> .		
2.	zemes gabals <i>Ievu iela 12, Inčukalns, Inčukalna pagasts, Siguldas novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 1 537 m <sup>2</sup> . Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, ar elektrības pieslēgumu, kas atrodas pie zemes gabala. Piekļūšana pie zemes gabala no servitūta grantēta ceļa. Īpašums pārdots 11.2025. par 22 000 EUR jeb 14,31 EUR/m <sup>2</sup> .		
3.	zemes gabals <i>Ausmas iela 4A, Inčukalns, Inčukalna pagasts, Siguldas novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 1 196 m <sup>2</sup> . Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā. Piekļūšana pie zemes gabala no pašvaldības asfaltētas ielas. Īpašums pārdots 05.2025. par 18 000 EUR jeb 15,05 EUR/m <sup>2</sup> .		
	zemes gabals <i>Gaujaslīču iela 54, Gauja, Inčukalna pagasts, Siguldas novads</i> . Zemes gabals ar kopējo platību 3 538 m <sup>2</sup> . Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā un dabas teritorijā. Piekļūšana pie zemes gabala no pašvaldības asfaltētas ielas. Īpašums pārdots 11.2025. par 32 000 EUR jeb 9,04 EUR/m <sup>2</sup> .		

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, stāvu skaits) 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	
	Krasta iela 1A, Gauja, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	Centra iela 11, Gauja, Inčukalna pagasts, Siguldas novads		Ievu iela 12, Inčukalna pagasts, Siguldas novads		Ausmas iela 4A, Inčukalna pagasts, Siguldas novads		Gaujaslīču iela 54 Gauja, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	903	1 229		1 537		1 196		3 538	
Pārdevuma cena, EUR		29 000		22 000		18 000		32 000	
Darījuma laiks		10.2024.Pārdots		11.2025. Pārdots		05.2025. Pārdots		11.2025. Pārdots	
Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR		23,6		14,31		15,05		9,04	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 23,60		EUR 14,31		EUR 15,05		EUR 9,04	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 23,60		EUR 14,31		EUR 15,05		EUR 9,04	
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 24,30		EUR 14,31		EUR 15,05		EUR 9,04	
4. Īpašuma novietojums, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgs	0%	labāks	-2%	labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 24,30		EUR 14,03		EUR 14,75		EUR 9,04	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	3%	lielāks	5%	lielāks	2%	lielāks	20%
- ūdens objektu tuvums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi, ceļa servitūts		līdzvērtīgi	0%	sliktāki	2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- pieslēgumi inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		labāk	-15%	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-3%	labāk	-2%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c., ceļa maģistrāles tuvums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- zemes gabala izmantošanas iespējas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	10%
- aprūtinājumi (elektrisko gaisvadu līnijas, sarkanās līnijas, aizsargjoslas gar ielu)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-17%		-8%		-1%		33%
		EUR 20,17		EUR 12,91		EUR 14,60		EUR 12,03	
Pārrēķinu koeficients		-15%		-10%		-3%		33%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 3,42		-EUR 1,41		-EUR 0,45		EUR 2,98	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 20,17		EUR 12,91		EUR 14,60		EUR 12,03	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 24 792,10		EUR 19 835,20		EUR 17 463,60		EUR 42 560,00	
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		EUR 24 792,10		EUR 19 835,20		EUR 17 463,60		EUR 42 560,00	
Salīdzināmo objektu platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR		20,17		12,91		14,60		12,03	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		0,25		0,25		0,2		0,3	
<b>Salīdzināmo zemju platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 14,8</b>							
<b>Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība</b>		<b>EUR 13 363</b>							

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 13 363.

### **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 līdzīgi zemes gabali brīvā tirgū tiek iznomāti reti. Attiecīgi konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Ņemot vērā to, ka zemes gabala 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 zemes gabala tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 13 400**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 23. aprīlī ir  
**13 400 EUR** (trīspadsmit tūkstoši četri 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. 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 Objektu,
- mūsu 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)**