

Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala

**Saulkrastu novada  
Sējas pagasta  
Ābelītē, Klingērīšu ielā 1  
“Ābelīte Nr.149”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Saulkrastu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 29. maijs

**Saulkrastu novada pašvaldībai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala  
Saulkrastu novada Sējas pagasta Ābelītē, Klingērīšu ielā 1, “Ābelīte 149”, novērtēšanu

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

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

|                      |                                                                                                                                                  |                            |              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|
| Kadastra nr:         | 8092 001 0568                                                                                                                                    | Sējas pagasta ZG nodaļums: | 100000609480 |
| Visas zemes platība: | 827 m <sup>2</sup>                                                                                                                               |                            |              |
| Piezīmes:            | Uz zemes gabala atrodas neregistrēta, zemes īpašniekam nepiederoša apbūve.<br>Uz zemes gabala esošā apbūve neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā. |                            |              |

**Vērtējamās zemes raksturojums:**

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

**Īpašumtiesības:**

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| Īpašnieks: | Sējas novada doma (ZG dati). |
|------------|------------------------------|

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

|                 |
|-----------------|
| Nav reģistrēti. |
|-----------------|

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

|                                |                     |                                 |                                        |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 29.05.2026.         | Vērtējuma sagatavošanas datums: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
| Apskates apstākļi:             | Bez ierobežojumiem. |                                 |                                        |

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta patieso vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 29. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto patieso vērtību izmantota zemes atsavināšanas vajadzībām.

**Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:**

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

**Slēdziens:**

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

**patiesā vērtība**, kas 2026. gada 29. maijā ir **5 800 EUR** (pieci 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

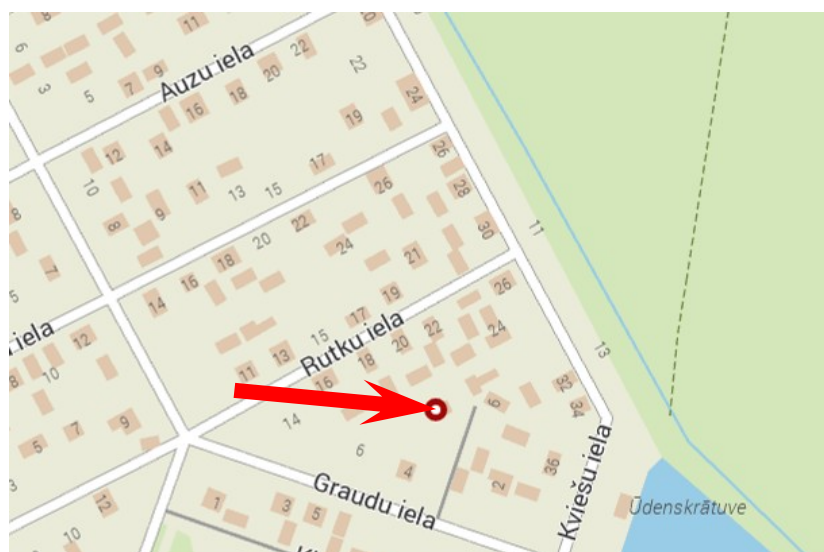
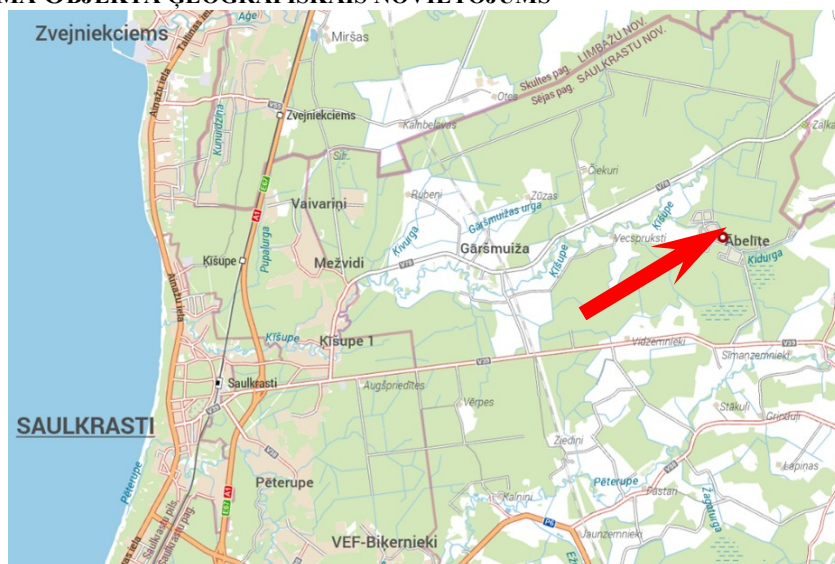
|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>                             | <b>5</b>  |
| 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....          | 5         |
| 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....                               | 5         |
| 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....                             | 6         |
| 1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....                        | 7         |
| <b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>                                | <b>8</b>  |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....           | 8         |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....                           | 10        |
| <b>3. PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>                        | <b>11</b> |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....                             | 11        |
| 3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU ..... | 11        |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....                         | 11        |
| 3.4. ZEMES PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU.....    | 12        |
| <b>4. SLĒDZIENS.....</b>                                         | <b>14</b> |
| <b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>                | <b>15</b> |
| <b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>               | <b>16</b> |

### PIELIKUMI

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

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



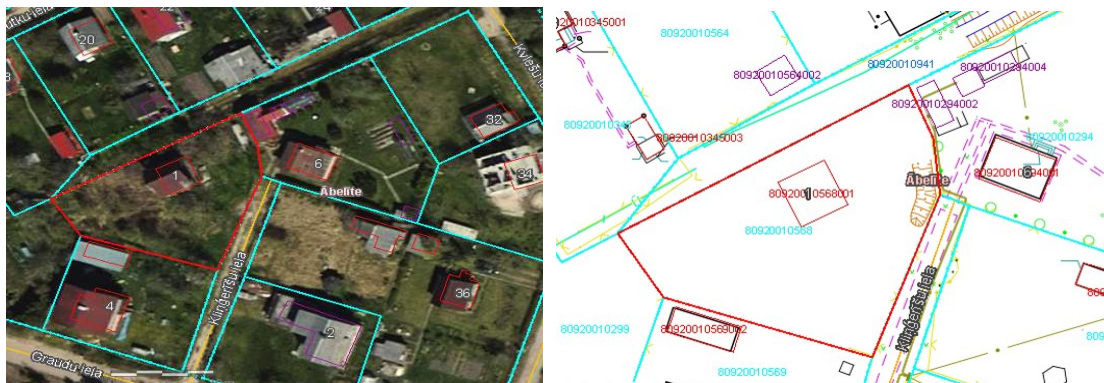
Avots: [www.balticmaps](http://www.balticmaps)

### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

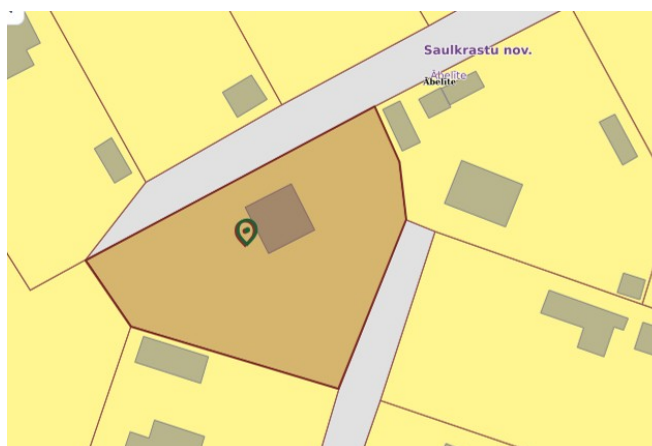
Nekustamais īpašums atrodas Saulkrastu novada Sējas pagastā, dārzu/vasarnīcu ciematā “Ābelīte”. Saulkrastu novads atrodas Vidzemē, Rīgas jūras līča krastā. Saulkrastu novads ir izveidots 2009. gadā, reorganizējot Saulkrastu pilsētu ar lauku teritoriju. Novada centrs ir Saulkrastu pilsēta, kas atrodas aptuveni 50 km no Rīgas. Apkārtējās teritorijas apbūvi pārsvarā veido dārza māju apbūve. Vērtējamā īpašuma tiešā tuvumā infrastruktūras nodrošinājums ir vāji attīstīts. Tuvākie infrastruktūras objekti atrodas Saulkrastos, aptuveni 10 km attālumā no vērtējamā īpašuma, un Sējas pagastā, aptuveni 7 km attālumā. Sabiedriskā transporta satiksmi uz Rīgas pilsētu nodrošina autobusu maršruti. Teritorija, kur atrodas novērtējamais īpašums, pamatā ir veidota kā individuālās apbūves teritorija. Nekustamā īpašuma novietojums novadā uzskatāms par apmierinošu.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| kopējā platība:              | 827 m <sup>2</sup> ; |
| forma:                       | neregulāra forma;    |
| reljefs:                     | līdzens;             |
| labiekārtojums:              | -;                   |
| nožogojums:                  | daļēji nožogots;     |
| centralizētie inženiertīkli: | elektroapgāde.       |



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



#### Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija

**Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)** ir funkcionālā zona, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

*Detalizētāku informāciju var skatīt “Saulkrastu novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”*

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

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



Klingērīšu iela



Klingērīšu iela

## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

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

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

#### **Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Piedāvājuma un pieprasījuma princips** nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma 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 patiesās 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 standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

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

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

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma vērtību.
4. ***Fiziskie parametri.*** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

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

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

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

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

### 3. PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

---

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta patieso vērtību, tika izmantota informācija par darījumiem ar zemes gabaliem, kā arī 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.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, iepriekš tika prognozēta ekonomikas stagnācija un augsta inflācija. Līdzīga bremzēšanās tendence ir novērojama arī Eiropas Savienībā, tomēr 2025. gadā ekonomikas izaugsme daļēji atjaunojās. Iepriekšējo gadu zema procentu likmju līmenis neveicināja ilgtermiņa stabilitāti, un negatīvu procentu likmju piemērošana centrālo banku politikā būtu iespējama tikai ārkārtējos apstākļos. Ekonomiskās prognozes tiek izstrādātas augstas nenoteiktības apstākļos un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā Eiropas Savienības atbalsta finansējuma izmantošanas efektivitāti un atbalstošas monetārās politikas nosacījumus. Analizējot nekustamā īpašuma tirgu, secināts, ka 2024/2025. gadā zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits saglabājas līdzīgs. Augstākais pieprasījums bija pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un attīstītu infrastruktūru. Pieprasījums pēc zemesgabaliem bez inženierkomunikācijām un pievedceļiem bija zems, izņemot gadījumus, kad cena bija salīdzinoši zema. Līdzīgi zemesgabali dabas un apstādījumu teritorijās arī bija maz pieprasīti. Pēdējo piecu un vairāk gadu laikā šāda zemesgabalu kategorija cenu pieaugumu praktiski nav uzrādījusi, savukārt minimāls cenu pieaugums vērojams apbūves zemesgabaliem.

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

Darījumi ar optimālas platības zemes gabaliem vērtējamā Objekta tuvumā, kā arī blakus esošajos rajonos, ir robežās no ~ 4 EUR/m<sup>2</sup> līdz ~ 12 EUR/m<sup>2</sup>, apbūvētu zemesgabalu pārdevumu cenas ir krietni zemākas. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā zemes tirgus segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kreditēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

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

Pozitīvie:

- novietojums salīdzinoši netālu no Saulkrastu pilsētas;
- piekļūšana pa pašvaldības ielu.

Negatīvie:

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

#### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

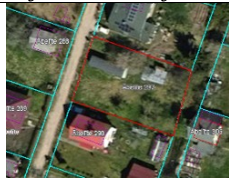
### 3.4. ZEMES PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas 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 patiesās vērtības noteikšana.

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

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, tika izvēlēti salīdzināmie objekti:

| Nr. | Salīdzināmo objektu raksturojums                                                                                                                                                                                                                                                 | Salīdzināmo objektu novietojums, ortfoto                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | apbūvēts zemes gabals <i>Saulkrastu novada Sējas pagastā, “Ābelīte Nr. 267”</i> . Saskaņā ar teritorijas plānojumu atrodas <i>Savrupmāju apbūves teritorijā</i> . Zemes gabala platība 612 m <sup>2</sup> . Īpašums pārdots 04.2025. par 4 500 EUR jeb 7,35 EUR/m <sup>2</sup> . |    |
| 2.  | apbūvēts zemes gabals <i>Saulkrastu novada Sējas pagastā, “Ābelīte Nr. 268”</i> . Saskaņā ar teritorijas plānojumu atrodas <i>Savrupmāju apbūves teritorijā</i> . Zemes gabala platība 591 m <sup>2</sup> . Īpašums pārdots 07.2025. par 5 000 EUR jeb 8,46 EUR/m <sup>2</sup> . |    |
| 3.  | apbūvēts zemes gabals <i>Saulkrastu novada Sējas pagastā, “Ābelīte Nr. 297”</i> . Saskaņā ar teritorijas plānojumu atrodas <i>Savrupmāju apbūves teritorijā</i> . Zemes gabala platība 613 m <sup>2</sup> . Īpašums pārdots 09.2024. par 4 000 EUR jeb 6,53 EUR/m <sup>2</sup> . |   |
| 4.  | apbūvēts zemes gabals <i>Saulkrastu novada Sējas pagastā, “Ābelīte Nr. 142”</i> . Saskaņā ar teritorijas plānojumu atrodas <i>Savrupmāju apbūves teritorijā</i> . Zemes gabala platība 617 m <sup>2</sup> . Īpašums pārdots 10.2025. par 5 000 EUR jeb 8,10 EUR/m <sup>2</sup> . |  |

Nosakot vērtējamā zemes gabala patieso vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas plānojumam, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, apbūves fiziskie parametri (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                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Saulkrastu novads, Sējas pagasts, Klingērīšu iela 1, "Ābelīte Nr.149"                                             | Saulkrastu novada Sējas pagastā, "Ābelīte Nr.267" | Saulkrastu novada Sējas pagastā, "Ābelīte Nr.268" | Saulkrastu novada Sējas pagastā, "Ābelīte Nr.297" | Saulkrastu novada Sējas pagastā, "Ābelīte Nr.142" |
| Vērtējamās zemes vienības aptuvenā platība, m <sup>2</sup>                                                        | 827                                               | 612                                               | 591                                               | 613                                               |
| Pārdevuma cena, EUR                                                                                               |                                                   | 4500                                              | 5000                                              | 4000                                              |
| Zemes gabala izmantošanas mērķis                                                                                  | Apbūvēta zeme                                     | Apbūvēta zeme                                     | Apbūvēta zeme                                     | Apbūvēta zeme                                     |
| Darījuma laiks                                                                                                    | 04.2025.                                          | 07.2025.                                          | 09.2024.                                          | 10.2025.                                          |
| Nosacītā 1m <sup>2</sup> cena, EUR                                                                                | 7,35                                              | 8,46                                              | 6,53                                              | 8,10                                              |
| Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu                                                             |                                                   |                                                   |                                                   |                                                   |
| 1. Darījuma finansēšanas apstākļi                                                                                 | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    |
|                                                                                                                   | EUR 7,35                                          | EUR 8,46                                          | EUR 6,53                                          | EUR 8,10                                          |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.) | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    |
|                                                                                                                   | EUR 7,35                                          | EUR 8,46                                          | EUR 6,53                                          | EUR 8,10                                          |
| 3. Pārdošanas laiks, piedāvājums                                                                                  | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | sliktāk 3%                                        | līdzvērtīgi 0%                                    |
|                                                                                                                   | EUR 7,35                                          | EUR 8,46                                          | EUR 6,72                                          | EUR 8,10                                          |
| 4. Īpašuma novietojums                                                                                            | līdzvērtīgs 0%                                    | līdzvērtīgs 0%                                    | līdzvērtīgs 0%                                    | labāks -2%                                        |
|                                                                                                                   | EUR 7,35                                          | EUR 8,46                                          | EUR 6,72                                          | EUR 7,94                                          |
| 5. Zemes funkcionālie parametri:                                                                                  |                                                   |                                                   |                                                   |                                                   |
| - zemes gabala lielums                                                                                            | mazāks -3%                                        | mazāks -3%                                        | mazāks -3%                                        | mazāks -3%                                        |
| - izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam                                   | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    |
| - piekļūšanas apstākļi                                                                                            | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    |
| - iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem                                                       | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    |
| - zemes gabala konfigurācija                                                                                      | labāk -2%                                         | labāk -2%                                         | labāk -2%                                         | labāk -2%                                         |
| - apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.                                                      | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    |
| - labiekārtojums                                                                                                  | līdzvērtīgi 0%                                    | labāk -3%                                         | labāk -3%                                         | līdzvērtīgi 0%                                    |
| - blakus īpašumu ietekme                                                                                          | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    | līdzvērtīgi 0%                                    |
| - KOPĀ funkcionālie parametri:                                                                                    | -5%                                               | -8%                                               | -8%                                               | -5%                                               |
|                                                                                                                   | EUR 6,99                                          | EUR 7,78                                          | EUR 6,18                                          | EUR 7,54                                          |
| Pārreķinu koeficients (starprezultāts)                                                                            | -5%                                               | -8%                                               | -5%                                               | -7%                                               |
| Pārreķinu korekcija                                                                                               | -EUR 0,37                                         | -EUR 0,68                                         | -EUR 0,34                                         | -EUR 0,56                                         |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena (starprezultāts)                              | EUR 6,99                                          | EUR 7,78                                          | EUR 6,18                                          | EUR 7,54                                          |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)                                                                | EUR 4275                                          | EUR 4600                                          | EUR 3790                                          | EUR 4655                                          |
| 6. Citi faktori:                                                                                                  |                                                   |                                                   |                                                   |                                                   |
| - nojaucama apbūve, citi īpaši apstākļi                                                                           | EUR 0                                             | EUR 0                                             | EUR 0                                             | EUR 0                                             |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)                                                                | EUR 4275                                          | EUR 4600                                          | EUR 3790                                          | EUR 4655                                          |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR                                          | 6,99                                              | 7,78                                              | 6,18                                              | 7,54                                              |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients                                                                             | 0,3                                               | 0,2                                               | 0,3                                               | 0,2                                               |
| Salīdzināmo zemju platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena                                                  | EUR 7,02                                          |                                                   |                                                   |                                                   |
| Vērtējamā zemes gabala patiesā vērtība                                                                            | EUR 5 802                                         |                                                   |                                                   |                                                   |

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemesgabala patiesā vērtība ir EUR 5 802.

### 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 patiesā vērtība, noapaļojot ir **EUR 5 800**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Saulkrastu novada Sējas pagasta Ābelītē, Klingērīšu ielā 1, “Ābelīte 149, novērtējumu, ir noteikta:

**patiesā vērtība**, kas 2026. gada 29. maijā ir **5 800 EUR** (pieci 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 patieso vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz patieso vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma patieso vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā patiesā vērtība var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

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

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

**Arvīds Badūns**

## **Pielikumi (dokumentu kopijas)**