Nekustamā īpašuma – zemes gabala

Siguldas novada Siguldas pagasta Vējupītē, Asteru ielā 4A



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 1. oktobris

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

Siguldas novada pašvaldībai

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Siguldas novada Siguldas pagasta Vējupītē, Asteru ielā 4A, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala, kadastra apz. 8094 004 1195 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*8094 004 1196*	Siguldas pagasta ZG nodalījums:	*100000946574*
Vērtējamās zemes vienības kopējā platība:	*508 m²*	Vērtējamās zemes kad.apz.:	*8094 004 1195*

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	*Siguldas novada pašvaldība*

Zemes vienības raksturojums:

Zemesgabala forma:	*Neregulāra.*
Komunikācijas u.c.:	*Nav.*
Atļautais izmantošanas veids:	*Saskaņā ar Siguldas novada teritorijas plānojumu 2012.–2024. gadam un Siguldas novada Būvvaldes izziņu grafiskajām daļām, kā arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu grafisko daļu, vērtējamais Objekts atrodas funkcionālajā zonā* ***"Savrupmāju apbūves teritorija"*** *(apakšzona DzS6).*
Applūšanas riski:	*Nav zināmi.*
Piekļūšanas iespējas:	*Piekļūšana pie vērtējamā Objekta iespējama no pašvaldības grantētas ielas.*

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:

VZD Kadastra datos reģistrēti apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0495	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0495	ha
-	01.02.2025	7312050602	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.0495	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0175	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0495	ha

Zemesgrāmatā reģistrēti apgrūtinājumi:

Nav reģistrēti.

Objekta apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	*01.10.2026.*	Vērtējums sagatavots:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Apskates apstākļi:	*Bez ierobežojumiem.*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 1. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts izmantots pasūtītāja vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota (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 Objekta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 1. oktobrī ir **3 500 EUR** (trīs tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav apgrūtinājumu, kā tikai vērtēšanas atskaitē minētie.

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

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS 4

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA 4
1.3. ZEMES VIENĪBU RAKSTUROJUMS 5
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI 7

2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS 8

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE 8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 8

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS 9

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE 9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 9
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU 10

5. SLĒDZIENS 12

6. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 13

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 14

PIELIKUMI

1. pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts - 1 lapa;
2. pielikums VZD Kadastra sistēmas izdrukas - 2 lapas;
3. pielikums Zemes robežu plāns - 2 lapas;
4. pielikums Zemes situācijas plāns - 2 lapas;
5. pielikums Būvvaldes izziņa - 3 lapas;
6. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





Avots: www.balticmaps

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Siguldas novada Siguldas pagasta Vējupītes ciematā. Siguldas pagasts ir viena no Siguldas novada administratīvajām teritorijām tā ziemeļaustrumos, Gaujas kreisajā krastā. Robežojas ar sava novada Siguldas pilsētu, Allažu, Mālpils, Mores un Krimuldas pagastiem, kā arī Cēsu novada Līgatnes pagastu. Vējupītes mazciems atrodas Siguldas novada Siguldas pagastā, kas atrodas uz austrumiem no Siguldas pilsētas. Atrodas pagasta centrālajā daļā, ~ 3,3 km no pagasta centra Peltēm, 5,7 km no Siguldas pilsētas centra. Piekļūšana pie vērtējamā Objekta iespējama gan no valsts vietējā autoceļa, gan no pašvaldības grantētas ielas. Sabiedriskā transporta kustību uz Siguldu un Rīgu nodrošina autobusu maršruti. Kopumā īpašuma atrašanās vietu var uzskatīt kā apmierinošu.

1.3. ZEMES VIENĪBU RAKSTUROJUMS

platība: 508 m^2;
forma: neregulāra;
reljefs: nelīdzens;
labiekārtojums: zemes gabals ir nožogots ar metāla konstrukcijas žogu.

Novietojuma shēma saskaņā ar LR VZD Kadastra datiem





Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0508
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:	0.0508
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM



Saskaņā ar Siguldas novada pašvaldības domes 2021. gada 23. septembra saistošo noteikumu Nr. 20 "Grozījumi Siguldas novada pašvaldības domes 2012. gada 29. augusta saistošajos noteikumos Nr. 21 "Siguldas novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. gadam Grafiskā daļa un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" grafisko daļu, atrodas funkcionālajā zonā *Savrupmāju apbūves teritorija* (apakšzona DzS6.

Funkcionālais zonējums

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS6)

Apgrūtinātās teritorijas

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti

Detalizētāku informāciju skatīt: *Siguldas pilsētas Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi www.geolatvija.lv*

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI













2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota (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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Pamatojoties uz ar 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 zemesgabalu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 novērtējumā Objekta 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 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 faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu, noteiktos lietošanas ierobežojumus un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka īpašuma labākais izmantošanas veids ir tā saglabāšana neapbūvētā stāvoklī, izmantojot to kā apzaļumotu teritoriju vai funkcionālu papildteritoriju piegulošā nekustamā īpašuma vajadzībām. Ņemot vērā elektrotīklu aizsargjoslā noteiktos izmantošanas ierobežojumus, kā arī ārpus aizsargjoslas esošās teritorijas nelielo platumu attiecībā pret Asteru ielas sarkanajām līnijām un būvlaidi, vērtētāji secina, ka zemes apbūve praktiski nav iespējama.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta 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 SIA "Vindeks" 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā kad valstī ir saspringta situācija ekonomikas nozarē, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. 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.

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

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 vērojams pēc īpašumiem, kas tirgū tiek piedāvāti par cenām, kuras ir zemākas par vidējo piedāvājuma cenu. Darījumu cenas ar līdzīgiem zemesgabaliem, kas atrodas līdzīgās teritorijās ar līdzīgiem lietošanas ierobežojumiem vērtējamā zemesgabala apkārtnē, svārstās robežās no aptuveni 4 EUR/m² līdz 14 EUR/m². Darījumi biežāk tiek noslēgti par zemākā cenu diapazona cenām, savukārt līdzīgu zemesgabalu cenas kopumā stagnē. Zemesgabalu cenas ir atkarīgas no to novietojuma, izmantošanas iespējām, platības un konfigurācijas, inženierkomunikāciju pieejamības, kā arī citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- vērtējamais Objekts atrodas netālu no Siguldas pagasta centra;
- piekļūšana no pašvaldības ielas.

Negatīvie:

- vērtējamam Objektam ir ierobežots potenciālo pircēju loks;
- piebraucamā iela ar grants segumu;
- nav iespējama zemes apbūve, jo tā atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti – 0,0495 ha.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tiek uzskatīts, ka zemes platība atbilst VZD Kadastra datos fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē zemes tirgus vērtību;
- Objekts turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabala 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 – analogu 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 tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem, kuri atrodas vērtējamā Objekta tuvākajā apkārtnē un kuriem ir līdzīga atļautā izmantošana un līdzīgi apgrūtinājumi.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nr.	***Salīdzināmo objektu raksturojums***	***Salīdzināmo objektu novietojums***
1.	zemes gabals *"Bitīšu gāzurbuma pievadceļs", Krimuldas pag., Siguldas novads (kad.apz. 8068 009 0608).* Zemes gabals ar kopējo platību 1 200 m^2. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Mežu teritorijā, kas tiek izmantota kā ceļš. Drošības aizsargjoslas teritorija ar dabasgāzes urbumu, kas atrodas dabasgāzes uzglabāšanas zonā un ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kV.* Zemes gabals pārdots 09.2025. par 4 740 EUR jeb 3,95 EUR/m^2.	 
2.	zemes gabals *Siguldas pagasts Vējupīte, Asteru iela 7*. Zemes gabals ar kopējo platību 590 m^2. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Savrupmāju apbūves teritorijā. Ekspluatācijas aizsargjolas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija.* Zemes gabals pārdots 11.2024. par 8 000 EUR jeb 13,56 EUR/m^2.	 
3.	zemes gabals *"Jūdažputni", Jūdažu pag., Siguldas novads.* Zemes gabals ar kopējo platību 1 357 m^2. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā* un *Transporta infrastruktūras teritorijā. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kV.* Zemes gabals pārdots 03.2025. par 12 000 EUR jeb 8,84 EUR/m^2.	 

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabala atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	**Salīdzināmais objekts nr.1**		**Salīdzināmais objekts nr.2**		**Salīdzināmais objekts nr.3**	
	Siguldas pagasta Vējupīte, Asteru iela 4A	"Bitīšu gāzurbuma pievadceļs", Krimuldas pag., Siguldas novads (kad.apz. 8068 009 0608)		Siguldas pagasta Vējupīte, Asteru iela 7		"Jūdažputni", Jūdažu pag., Siguldas novads	
Vērtējamās zemes vienības platība, m²	508	1200		590		1357	
Pārdevuma cena, EUR		4740		8000		12000	
Aizsargjoslas, sarkanās līnijas, m²	495	1200		26		218	
Zemes gabala izmantošanas mērķis	Savrupmāju apbūves teritorija (apakšzona DzS6). Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kV	Mežu teritorija, kas tiek izmantota kā ceļš. Drošības aizsargjoslas teritorija ar dabasgāzes urbumu, kas atrodas dabasgāzes uzglabāšanas zonā, un ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kV		Savrupmāju apbūves teritorija. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija		Jauktas centra apbūves teritorija un Transporta infrastruktūras teritorija. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kV	
Darījuma laiks		09.2025.		11.2024.		03.2025.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		3,95		13,56		8,84	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,95		EUR 13,56		EUR 8,84	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,95		EUR 13,56		EUR 8,84	
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	3%	sliktāk	3%	sliktāk	3%
		EUR 4,07		EUR 13,97		EUR 9,11	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	5%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	10%
		EUR 4,27		EUR 13,97		EUR 10,02	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		lielāks	10%	lielāks	1%	lielāks	10%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	labāk	-12%	labāk	-12%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		līdzvērtīgi	0%	labāk	-20%	labāk	-20%
- labiekārtojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-9%
- blakus īpašumu ietekme, dzelzceļa līnijas tuvums u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			10%		-31%		-31%
		EUR 4,70		EUR 9,64		EUR 6,91	
Pārrēķinu koeficients		19%		-29%		-22%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 0,75		-EUR 3,92		-EUR 1,93	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 4,70		EUR 9,64		EUR 6,91	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 5 639		EUR 5 686		EUR 9 381	
6. Citi faktori:							
- nojaucama apbūve, citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 5 639		EUR 5 686		EUR 9 381	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		4,70		9,64		6,91	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4		0,3		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		**EUR 6,84**					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		**EUR 3 477**					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 3 477 EUR.

4. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **3 500 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Siguldas novada Siguldas pagasta Vējupītē, Asteru ielā 4A, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 1. oktobrī ir **3 500 EUR** (trīs tūkstoši pieci simti eiro).

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

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

6. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta 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 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 Objekta 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 Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība 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 vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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 Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā Objekta apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Pielikumi
(dokumentu kopijas)