Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala

Siguldas novada Inčukalna pagasta Egļupē, Egļupes ielā 68



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Siguldas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 4. augusts

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 – apbūvēta zemes gabala
Siguldas novada Inčukalna pagasta Egļupē, Egļupes ielā 68, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr:	*8064 007 0680*	Inčukalna pagasta ZG nodalījums:		*100000944087*
Zemes kadastra apzīmējums:		*8064 007 0680*	Zemes platība:	*669 m²*
Piezīmes:	*Uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas divas ēkas. VZD Kadastra datos ēkas nav reģistrētas. Uz zemes gabala esošā ēkas neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā.* ***Ēku konstrukcijas ir neizmantojamas un nojaucamas. Pamatojoties uz vērtēšanas darba uzdevumu, tiek noteikta īpašuma tirgus vērtība, iekļaujot ēku aptuvenas nojaukšanas izmaksas.***			

Vērtējamās zemes raksturojums:

Atļautais izmantošanas veids:	*Saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemes vienības lietošanas mērķis ir savrupmāju apbūves territorija.*
Piekļūšanas iespējas:	*Piekļūšana pie vērtējamās zemes vienības no pašvaldībai piederošas grantētas ielas.*
Applūšanas riski:	*Nav zināmi.*

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	*Siguldas novada pašvaldība.*

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav reģistrēti.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*04.08.2026.*	Vērtējuma sagatavošanas datums:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Apskates apstākļi:	*Bez ierobežojumiem.*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 4. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

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

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

tirgus vērtība, kas 2026. gada 4. augustā ir **3 600 EUR** (trīs tūkstoši seši 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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS 5

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA 5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS 6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI 8

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS 9

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE 9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 11

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS 12

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE 12
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 12
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU 13

4. SLĒDZIENS 15

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 16

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 17

PIELIKUMI

1. Pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts - 1 lapa;
2. pielikums Zemes plāni - 4 lapas;
3. pielikums Kadastra izdruka - 1 lapa;
4. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





Avots: www.balticmaps

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamais īpašums atrodas Siguldas novada Inčukalna pagastā, aptuveni ~ 1,5 km attālumā no Inčukalna pagasta centra, vasarnīcu ciematā Egļupe. Egļupe ir apdzīvota vieta Siguldas novada Inčukalna pagastā. Izvietojusies pagasta austrumos, Egļupes krastos, abpus dzelzceļa līnijai Rīga-Lugaži. Veidojusies kā vasarnīcu ciemats upes palienē, stiepjas pa to vairāk kā 3 km garumā; daļa apdzīvotās vietas dienviddaļā atrodas Allažu pagastā.

Inčukalns ir apdzīvota Inčukalna pagastā un tas ir pagasta centrs, kas atrodas pie Rīgas - Valkas dzelzceļa, ~ 40 km no Rīgas centra. Inčukalna pagasta centrā atrodas administratīvās iestādes, pamatskola, mūzikas skola, bērnudārzs, tautas nams, bibliotēka, sporta komplekss ar peldbaseinu, pašvaldības policija, ambulance un daži veikali. Vērtējamā Objekta apkārtējās teritorijas apbūvi pārsvarā veido individuālās dārza mājas. Vērtējamā īpašuma tiešā tuvumā infrastruktūras nodrošinājums ir vāji attīstīts. Tuvākie infrastruktūras objekti izvietoti Inčukalna centrā. Sabiedriskā transporta satiksmi uz Rīgas pilsētu nodrošina autobusu maršruti un vilcieni. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturvieta atrodas aptuveni 500 m attālumā no vērtējamā zemesgabala.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

kopējā platība:	669 m^2;
forma:	taisnstūra;
reljefs:	līdzens;
labiekārtojums:	- ;
nožogojums:	nožogots daļēji ar metāla konstrukcijas žogu;
centralizētie inženiertīkli:	elektroapgādes pieslēgums atrodas pie ielas.





Uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas ēkas. Viena zemes gabala mala robežojas ar Egļupes ielu, savukārt pārējās malas ar blakus esošajiem zemes gabaliem.

Saskaņā ar Teritorijas pānojumu, nekustamais īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā.



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS5).

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS5) ir funkcionālā zona bijušo dārzkopības ciemu teritorijās.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
` Savrupmāju apbūve (11001): viena dzīvokļa mājas, ar nosacījumu, ka apbūvi nodrošina ar vidi nepiesārņojošu lokālu vai centralizētu sadzīves kanalizācijas risinājumu.
Vasarnīcu apbūve (11002).

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

Avots:www.geolatvija.lv.

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI













2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts apbūvēta zemes gabala, uz kura atrodas zemes īpašniekam nepiederošas, ēkas, atsavināšanas vajadzībām. Ēku konstrukcijas ir neizmantojamas un nojaucamas. Pamatojoties uz vērtēšanas darba uzdevumu, tiek noteikta īpašuma tirgus vērtība, iekļaujot ēku aptuvenas nojaukšanas izmaksas.

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

Tirgus vērtība *– aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

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

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

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

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) 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 **atbilstošas lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

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

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

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

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes tirgus vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas varianta uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

1) zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;
2) zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;
3) rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.

Ir trīs 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 analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu apbūvētu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analogu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

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

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

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabals apbūves izveidošanai saskaņā ar teritorijas plānojumu

Šīs 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. un 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. un 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 ~ 3 EUR/m^2 līdz ~ 16 EUR/m^2, savukārt piedāvājumi ar līdzīgām zemes platībām un līdzīgām izmantošanas iespējām apbūves teritorijās, vērtējamā zemesgabala tuvumā, ir robežās no ~ 14 EUR/m^2 līdz ~ 22 EUR/m^2. Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

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 TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:
- novietojums salīdzinoši netālu no Inčukalna pagasta centra;
- piekļūšana pa pašvaldības ielu.

Negatīvie:
- uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas ēkas;
- piekļūšana no grantētas ielas;
- vērtējamam Objektam ir ierobežots potenciālo pircēju loks.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;

- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

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

1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – 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 vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar neapbūvētiem zemes gabaliem Egļupes ciemā. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, tika izvēlēti salīdzināmie objekti:

Salīdzināmo objektu raksturojums	***Salīdzināmo objektu novietojums***
zemes gabals *Egļupes iela 280, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas novads.* Zemes gabals ar kopējo platību 590 m^2. Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Uz zemes gabala atrodas maznozīmīga koka konstrukcijas būve. Piekļūšana pie zemes gabala no pašvaldības grantētas ielas. Īpašums pārdots 04.2026. par 8 000 EUR jeb 14,0 EUR/m^2.	 
zemes gabals *Asaru iela 10, Egļupe, Inčukalna pag., Siguldas novads.* Zemes gabals ar kopējo platību 606 m^2. Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Piekļūšana pie zemes no pašvaldības grantētas ielas. Īpašums pārdots 03.2025. par 6 500 EUR jeb 10,73 EUR/m^2.	 
zemes gabals *Rietumu iela 23*, Egļupe, *Inčukalna pagasts, Siguldas novads.* Zemes gabals ar kopējo platību 714 m^2. Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Piekļūšana pie zemes gabala no pašvaldības grantētas ielas. Īpašums pārdots 04.2026. par 10 500 EUR jeb 14,71 EUR/m^2.	 

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 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**	
	Egļupes iela 68, Egļupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads	Egļupes iela 280, Egļupe, Inčukalna pagasts, Siguldas novads		Asaru iela 10, Egļupe, Allažu pagasts, Siguldas novads		Rietumu iela 23, Egļupe, Allažu pagasts, Siguldas novads	
Zemes gabala platība, m²	669	590		606		714	
Pārdevuma cena, EUR		8 000		6500		10 500	
Darījuma laiks		Pārdots 04.2026.		Pārdots 03.2025.		Pārdots 04.2026.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		13,56		10,73		14,71	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 13,56		EUR 10,73		EUR 14,71	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 13,56		EUR 10,73		EUR 14,71	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 13,56		EUR 10,73		EUR 14,71	
4. Īpašuma novietojums, infrastruktūras tuvums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 13,56		EUR 10,73		EUR 14,71	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-2%	mazāks	-1%	lielāks	1%
- ūdens objektu tuvums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi, ceļa servitūts		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%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala izmantošanas iespējas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-2%		-1%		1%
		EUR 13,29		EUR 10,62		EUR 14,85	
Pārrēķinu koeficients		-2%		-1%		1%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 0,27		-EUR 0,11		EUR 0,15	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 13,29		EUR 10,62		EUR 14,85	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 7 840,00		EUR 6 435,00		EUR 10 605,00	
6. Citi faktori:							
- citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 7 840		EUR 6 435		EUR 10 605	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		13,29		10,62		14,85	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,33		0,34		0,33	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		**EUR 12,90**					
Vērtējamā zemes gabala noteiktā vērtība		**EUR 8 628**					
Ēku aptuvenās nojaukšanas izmaksas		**EUR 5 000**					
Īpašuma tirgus vērtība		**EUR 3 628**					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemesgabala tirgus vērtība ir EUR 3 628.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā zemesgabala tirgus vērtība, noapaļojot ir **EUR 3 600.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Siguldas novada Inčukalna pagasta Egļupē, Egļupes ielā 68, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 4. augustā ir **3 600 EUR** (trīs tūkstoši seši simti eiro).

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

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

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba 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 **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)