Signature not validated
Digitally signed by KASPARS DZEDULIS
Date: 2026.10.16 10:09:56 EEST

newsec

QUALITY SYSTEM CERTIFICATION DNV ISO 9001

Vērtējuma atskaite

2026-10-16

Zvaigžņu iela 16, Inciems, Krimuldas pagasts, Siguldas novads, LV-2145



www.newsec.lv

Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI 4

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi 4

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā . 6

Neatkarības apliecinājums 6

Novērtējamā objekta novietojuma shēma 7

Novērtējamā objekta fotogrāfijas 8

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu 9

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi 9

Zemes gabala (kad.apz. 8068 005 0427) un teritorijas labiekārtojuma raksturojums. 10

II Novērtējamā objekta vērtējums 11

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids 11

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums 13

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums 15

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins 19

III Slēdziens 24

Vērtējuma Nr.: LV-26-10-16-8034

Rīgā, 2026.gada 16.oktobrī.

Par nekustamā īpašuma ar adresi Zvaigžņu iela 16, Inciems, Krimuldas pag., Siguldas nov., LV-2145 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi Zvaigžņu iela 16, Inciems, Krimuldas pagasts, Siguldas novads, LV-2145. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 19.septembrī, kad vērtētāja asistente Arnita Fedotova veikusi īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:
viena zemes īpašuma ar adresi Zvaigžņu iela 16, Inciems, Krimuldas pagasts, Siguldas novads, LV-2145, kadastra numurs 8068 005 0427, kas sastāv no viena zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8068 005 0427 un ar kopējo platību 3,99 ha.

Pašreizējais izmantošanas veids:	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Labākais izmantošanas veids:	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Īpašuma tiesības:
Fiziska persona.
Īpašuma tiesības ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas Krimuldas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000608499.

Apgrūtinājumi:
Atzīme - vērsta 2700,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts vides dienests, reģistrācijas numurs 90000017078.
Atzīme - vērsta 3200,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts vides dienests, reģistrācijas numurs 90000017078.
Šajā vērtējumā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:
SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai pēc vērtējuma pasūtītāja, **zvērināta tiesu izpildītāja Aināra Šusta** pieprasījuma.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu. Atskaite var tikt publicēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Vērtējuma pasūtītājs:
Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.86 zvērināts tiesu izpildītājs Ainārs Šusts.

Noteiktā vērtība:

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības:
EUR 17 300 EUR (septiņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro).
Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 19.septembris.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 16.oktobris.

SIA "Newsec Valuations LV"
Valdes priekšsēdētājs
nekustamā īpašuma vērtētājs
Kaspars Dzedulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202601-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77
Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. 14.10.1998. Civilprocesa likumu (Latvijas Vēstnesis, 326/330, 03.11.1998.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 03.12.1998.);
2. 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 "Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība" (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
3. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
4. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
5. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
6. Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2025), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
7. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādām trešajām personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.
No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošanai vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

- ✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šīs vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.
Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.

✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.

✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitei pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:
- vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
- precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).

✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvātajiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav ieķīlāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.
Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Neatkarības apliecinājums

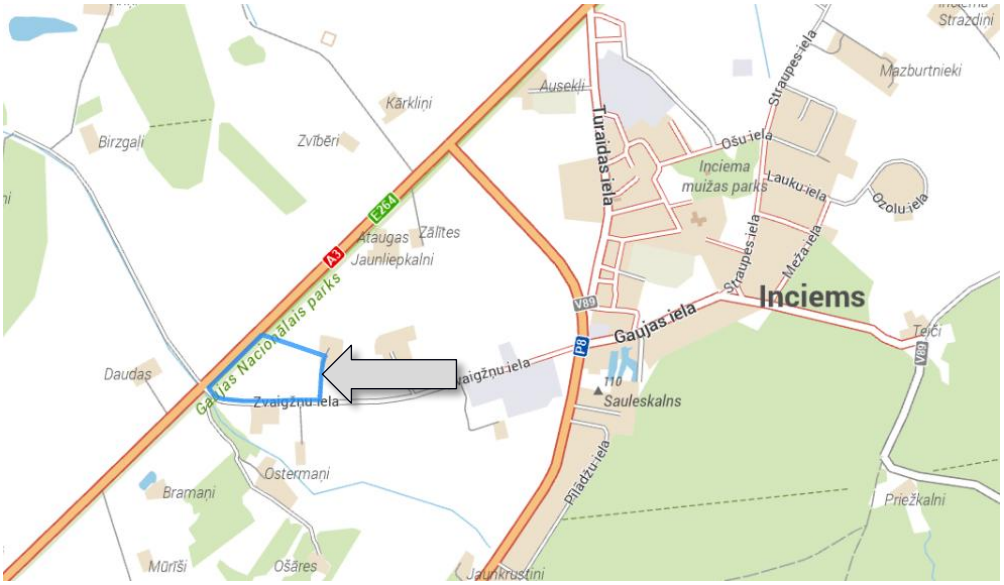
Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma







©Jāņa sēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz piebraucamo ceļu un zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Īpašums atrodas Siguldas novada Krimuldas pagasta apdzīvotas vietas Inciems nomalē. Tiešā tuvumā atrodas Valsts galvenais autoceļš A3 Inčukalns – Valmiera – Igaunijas robeža (Valka). Līdz pagasta centram - Raganai ir 12,5 km, līdz novada centram – Siguldai ir aptuveni 13,7 km, līdz Rīgas pilsētas centrālajai daļai ir aptuveni 55 – 60 minūšu brauciens jeb 60 km.

Tuvākajā apkārtnē pārsvarā ir ciema teritorijai raksturīga apbūve – individuālās dzīvojamās mājas, neapbūvētas teritorijas, lauksaimniecībā izmantojamās zemes un mežu teritorijas. Piekļūšana novērtējamajam objektam ir pa asfalta un zemes seguma ceļiem. Inciemā pieejams pārtikas veikals, aptieka, pirmsskolas izglītības iestāde un starppilsētu autobusa pietura.

Piebraukšana no Valsts galvenā autoceļa A3 Inčukalns – Valmiera – Igaunijas robeža (Valka) puses, nogriežoties uz vietējai pašvaldībai piederošo Zvaigžņu ielu līdz novērtējamam objektam. Līdz ar to piekļūšana novērtējamajam objektam var tikt uzskatīta par fiziski un juridiski nodrošinātu.



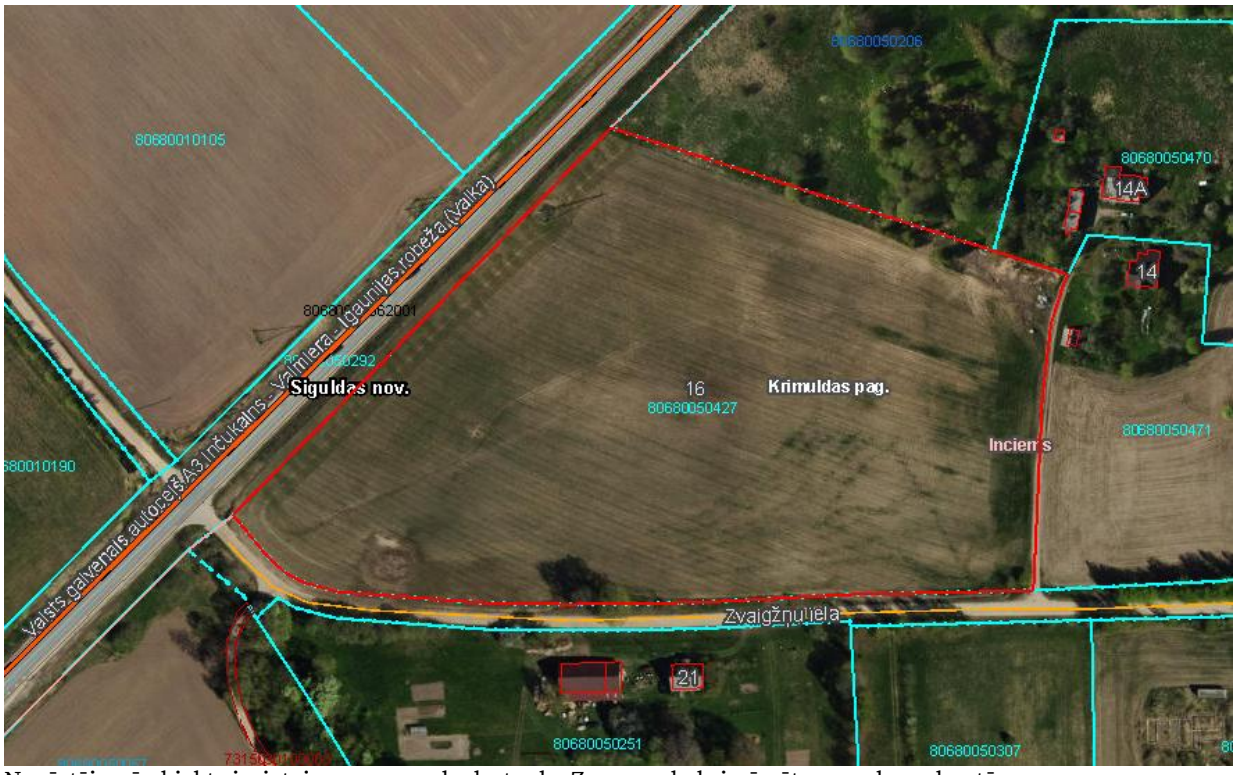
Piebraucamais ceļš un novērtējamā objekta izvietojums – www.kadastrs.lv.

Zemes gabala (kad.apz. 8068 005 0427) un teritorijas labiekārtojuma raksturojums.

Zemes gabals ar kopējo platību 3,99 ha. Saskaņā ar VZD KR datiem no tā:
- lauksaimniecībā izmantojamā zeme 3,97 ha;
- zeme zem ceļiem 0,02 ha.

Zemes gabala forma – neregulāra daudzstūra, konfigurācija ir uzskatāma par samērā apmierinošu, bet ne optimālu. Reljefs – samērā līdzens.

Valdošais LIZ kvalitātes novērtējums: 50 balles. LIZ platība ir meliorēta. Piekļūšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes malas robežojas ar blakus esošām lauksaimniecībā izmantojamām zemēm un individuāli dzīvojamo māju apbūvēm. Zemes gabals neatrodas plūdu riska un plūdu draudu teritorijā. Zemes gabals atrodas Gaujas nacionālā parka neitrālās zonas teritorijā. Saskaņā ar spēkā esošo novada teritorijas plānojumu, zemes gabalu tā dienvidu daļā šķērso gāzes vads. Informācija par zemes gabala topogrāfiju publiski nav pieejama, secīgi nav iespējams novērtēt minētā gāzes vada konkrētu atrašanās vietu un ietekmi uz zemes izmantošanas iespējas.



Novērtējamā objekta izvietojums – www.kadastrs.lv. Zemes gabals iezīmēts ar sarkanu kontūru.

Lietošanas mērķis saskaņā ar VZD KR – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Dabā LIZ platība ir pļava, un gar zemes gabala malu manāmi augoši krūmi.
Saskaņā ar LAD reģistrēto informāciju līdz šim zemes vienība ir bijusi izmantota kā aramzeme. Vēl 2026.gadā LAD reģistrētā kultūra: griķi.

Augsnes sastāvs:
Pv – velēnu podzolētās parastās;
Pg - velēnu podzolētās glejotā.



Avots: https://www.lvmgeo.lv/kartes



Avots: https://karte.lad.gov.lv/

Zemes gabalam LR Kadastra reģistrā un Zemesgrāmatā ir reģistrēti apgrūtinājumi, kas būtiski nepasliktina vai nebūtiski ietekmē zemes gabala izmantošanas iespējas un attiecīgi arī neietekmē vai nebūtiski ietekmē tā tirgus vērtību.

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312080102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāliem	0.2904	ha
-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	3.9876	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0265	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2904	ha

II Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

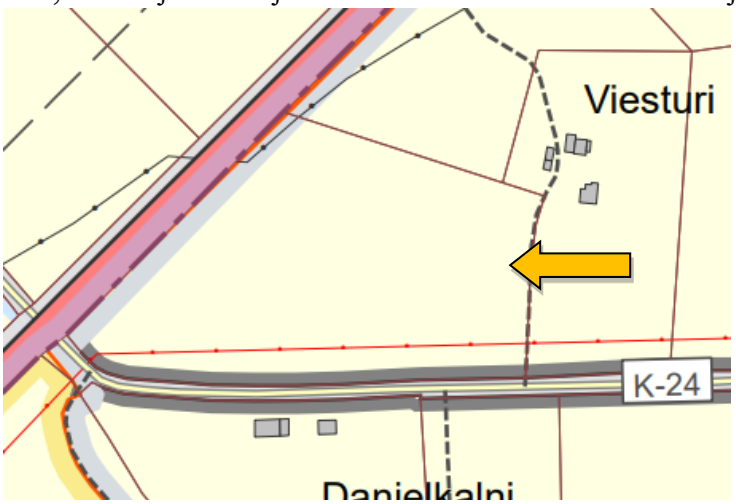
Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā – saskaņā ar Krimuldas (Siguldas) novada teritorijas plānojuma karti, novērtējamais objekts atrodas lauksaimniecības teritorijā (L2);



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L2)
Lauksaimniecības teritorijas novada ciemos ar viensētu apbūvi
PĀRVADES GĀZESVADS

4.11.3. Lauksaimniecības teritorija (L2)

4.11.3.1. Pamatinformācija

503. Lauksaimniecības teritorija (L2) ir funkcionālā zona, ko nosaka ciemu teritorijās, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem, bet tālākā perspektīvā iespējama teritorijas kā apbūves zemes izmantošana, kuru galvenā izmantošana ir dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana.

4.11.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

504. Viensētu apbūve (11004).
505. Lauksaimnieciska izmantošana (22001): Augkopība, dārzeņkopība, dārzkopība, lauksaimniecībai alternatīvie saimniekošanas veidi, dārzniecības un siltumnīcu kompleksus, kā arī nedzīvojamās ēkas un būves lauksaimnieciskās ražošanas nodrošināšanai.
506. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): Publiskas ārtelpas izveide un labiekārtošana, apstādījumu ierīkošana, ielas labiekārtošana un gājēju kustības infrastruktūras ierīkošana.
507. Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).

4.11.3.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

508. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojuma objekti.
509. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nams, pansija).
510. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Doktorāti un ārstu prakses.
511. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Pansionāti, dienas centri.
512. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei.
513. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): pirms realizācijas, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu
514. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
515. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
516. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
517. Noliktavu apbūve (14004).

Krimuldas novada teritorijas plānojums no 2016.gada 2.1 Lpp.61 (114)

4.11.3.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m2/ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)		
		Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna
518	* **24003**	2500	*32	20			12				*33
519	* **11004**	2500	*32	20			12			2	*34
520	13001	2500	*32	20			12				*33
521	12008	2500	*32	20			12			3	*34
522	12003	2500	*32	20			12			3	*34
523	14002	2500	*32	20			12				*33
524	14003	2500	*32	20			12				*33
525	12002	2500	*32	20			12			3	*34
526	12009	2500	*32	20			12			3	*34
527	14004	2500	*32	20			12				*33
528	* **22001**	2500	*32	20			12				*33
529	* **24001**	2500	*32	20			12				*33
530	14001	2500	*32	20			12				*33
531	12010	2500	*32	20			12			3	*34

* Galvenais teritorijas izmantošanas veids

32. izņemot 17.6.apakšpunktā noteikto

33. pēc funkcionālās nepieciešamības

34. un jumta stāva izbūve

Krimuldas novada teritorijas plānojums no 2016.gada 2.1 Lpp.62 (114)

4.11.3.5. Citi noteikumi

532. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā fronte - 20 m. Pamatojot ar detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu, zemes vienības minimālo fronti iespējams samazināt.

533. Ēku un būvju skaits zemes vienībā - viena galvenā ēka ar palīgēkām, kuru kopējais apjoms ir ne vairāk kā 75% no dzīvojamās ēkas apjoma.

Avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_4970#nozoom

2) piekļūšanas iespējas;
3) apkārtējo apbūvi – lauksaimniecībā izmantojamās zemes, individuāli dzīvojamo māju apbūve un neapbūvētas teritorijas;
4) zemes platību;
5) zemes sakoptību, faktisko izmantošanas veidu;

vērtētājs secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir esošais - lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

Tirgus vērtība ir 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. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Īpašs pieņēmums - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kurus vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

Ja veiktais pieņēmums ietver apstākļus, kas atšķiras no tiem, kādi ir spēkā novērtēšanas datumā, tas kļūst par īpašu pieņēmumu (skatīt 4.1. nodaļu „Darba uzdevums"). Īpašie pieņēmumi bieži tiek izmantoti, lai ilustrētu aktīva vērtības iespējamo izmaiņu efektu. Tie tiek saukti par "īpašiem" tāpēc, lai vērtējuma lietotājam uzsvērtu, ka vērtēšanas rezultāts ir atkarīgs no iespējamām izmaiņām pašreizējos apstākļos vai arī, ka tas atspoguļo viedokli, kas atšķiras no vispārējā tirgus dalībnieku viedokļa vērtēšanas datumā. (LVS 401:2013 p.3.18.3.)

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi. Ir jāfiksē visi pieņēmumi un jebkādi īpašie pieņēmumi, kas tiks veikti vērtēšanas procesā un ietekmēs vērtējuma rezultātu. Pieņēmumi ir tie apstākļi, kurus bez īpašas izpētes vai pārbaudes vērtēšanas pasūtījuma kontekstā ir saprātīgi pieņemt kā faktus. Tie ir apstākļi, kas, reiz definēti, ir jāakceptē, lai izprastu vērtējumu. Īpašs pieņēmums ir pieņēmums, kas formulē faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī pieņēmums, kuru vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks.

Īpašos pieņēmumus bieži izmanto, lai ilustrētu dažādu apstākļu maiņas iespējamo ietekmi uz vērtību. Īpašo pieņēmumu piemēri ir:
i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma līkne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja
- Izmaksu pieeja
- Ienākumu pieeja.

Ar **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar **izmaksu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)
Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar **ienākumu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)
Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)
Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)
Konkrētajā gadījumā pielietota:
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktorus.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo apbūve nav jauna, turklāt novērtējamais objekts nav viss nekustamais īpašuma, bet tā daļa, un ir izmantojamas citas pieejas.
Ienākumu pieeja šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus Latvijā ir viena no stabilākajām nekustamā īpašuma tirgus nozarēm. Ilgākā periodā lauksaimniecības zemes vērtība ir būtiski pieaugusi, tomēr pēdējo trīs gadu dati liecina par mērenāku dinamiku. Darījumos ar platībām virs 1 ha Latvijas vidējā cena 2023. gadā bija aptuveni 4 661 EUR/ha, 2024. gadā pieauga līdz aptuveni 5 020 EUR/ha, bet 2025. gadā saglabājās gandrīz nemainīga — aptuveni 5 060 EUR/ha.

Kopumā kvalitatīvas lauksaimniecības zemes piedāvājums saglabājas ierobežots. Lielāki, auglīgi un labi meliorēti lauksaimniecības zemes īpašumi tirgū nonāk reti, savukārt pieprasījums pēc tiem saglabājas stabils. Pircēji īpaši izvērtē zemes kvalitāti, platību vienā gabalā, piekļuvi, meliorācijas stāvokli un atrašanās vietu attiecībā pret esošajām saimniecībām.

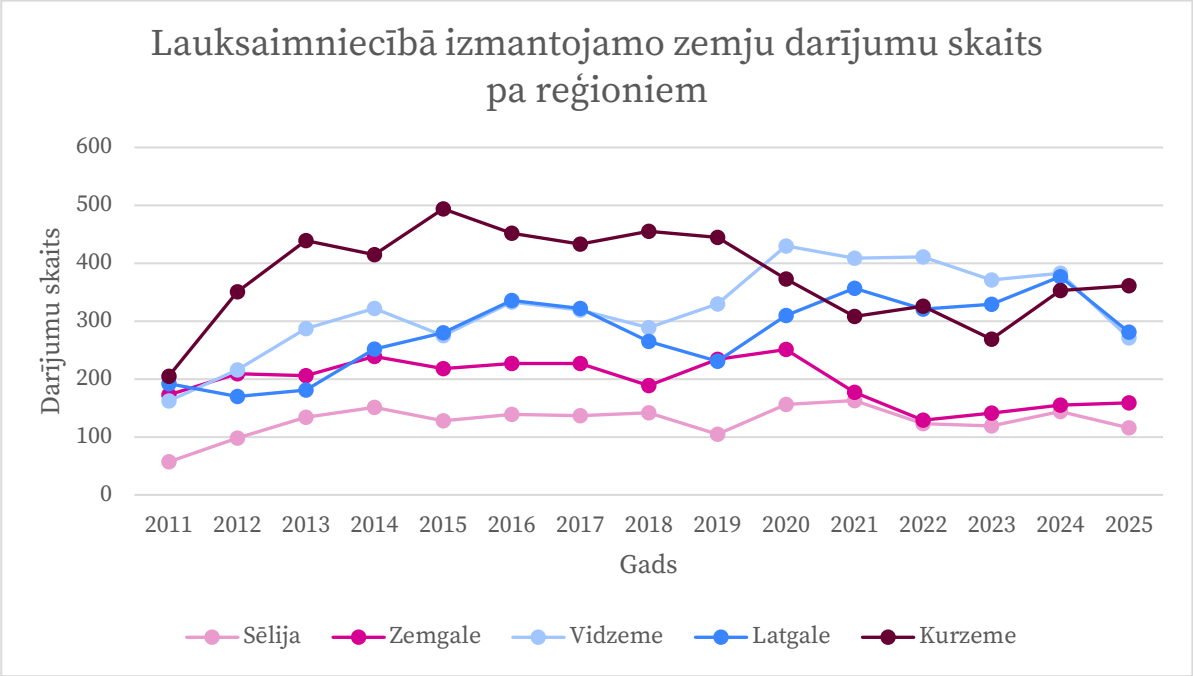
Pēdējo trīs gadu laikā darījumu aktivitāte ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi virs 1 ha bijusi svārstīga. 2023. gadā tika reģistrēti 1 316 darījumi, 2024. gadā darījumu skaits pieauga līdz 1 497, savukārt 2025. gadā samazinājās līdz 1 260 darījumiem. Tādējādi 2025. gadā aktivitāte bija zemāka nekā iepriekšējā gadā, lai gan cenu līmenis kopumā saglabājās stabils.



Avots: Valsts Zemes dienests

Daudzu lauksaimniecības zemes darījumu vērtību ietekmē konkrētā pircēja saimnieciskā nepieciešamība, īpaši gadījumos, kad zeme robežojas ar esošu saimniecību vai tiek izmantota nomā. Šādos gadījumos pircēji nereti ir gatavi maksāt augstāku cenu nekā vidējais tirgus līmenis. Pieprasījums pēc lielākām zemes platībām saglabājas, tomēr darījumu aktivitāte pēdējā gadā ir kļuvusi piesardzīgāka.

Reģionāli darījumu aktivitāte pēdējos gados bijusi atšķirīga. 2025. gadā salīdzinājumā ar 2024. gadu darījumu skaits samazinājās Vidzemē, Latgalē un Sēlijā, savukārt Kurzemē un Zemgalē tas saglabājās līdzīgs vai nedaudz pieauga. Tas norāda, ka tirgus aktivitāti vairāk nosaka konkrēta reģiona piedāvājums un pieejamo īpašumu kvalitāte, nevis vienota tendence visā Latvijas teritorijā.



Avots: Valsts Zemes dienests

Salīdzinājumā ar iepriekšējo desmitgadi lauksaimniecības zemes cenu līmenis Latvijā ir būtiski augstāks, taču pēdējo trīs gadu laikā tirgus attīstība kļuvusi līdzsvarotāka. 2024. gadā cenas pieauga gandrīz visos reģionos, bet 2025. gadā daļā reģionu bija vērojama neliela korekcija, Latvijas vidējam cenu līmenim saglabājoties stabilam.

Lauksaimniecības zemes galvenie cenu veidojošie faktori:

- lauksaimniecības zemes auglība un meliorācija;
- zemes platība vienā gabalā;
- piekļūšanas iespējas;
- novada vispārējais ekonomiskais attīstības līmenis;
- attālums no reģionu pilsētām un reģiona centra.

Lauksaimniecības zemes reģionālais dalījums pārskatā izmantots atbilstoši aktuālajai statistisko reģionu struktūrai, izdalot Kurzemi, Latgali, Rīgas reģionu, Vidzemi, Zemgali un Sēliju, ja dati to atsevišķi uzrāda.

Lauksaimniecībā izmantojamo zemju teritoriālais sadalījums:

- **Kurzeme:** Dienvidkurzemes, Kuldīgas, Saldus, Talsu, Tukuma un Ventspils novads
- **Latgale:** Augšdaugavas, Balvu, Krāslavas, Līvānu, Ludzas, Preiļu un Rēzeknes novads
- **Rīga**: Ādažu, Ķekavas, Mārupes, Olaines, Ropažu, Salaspils un Siguldas novads
- **Vidzeme**: Alūksnes, Cēsu, Gulbenes, Limbažu, Madonas, Ogres, Saulkrastu, Smiltenes, Valkas, Valmieras un Varakļānu novads
- **Sēlija**: Aizkraukles, Bauskas (Bārbeles, Kurmenes, Stelpes, Valles un Vecumnieku pagasti) un Jēkabpils novads
- **Zemgale**: Bauskas (Brunavas, Ceraukstes, Codes, Dāviņu, Gailīšu, Iecavas, Īslīces, Mežotnes, Rundāles, Skaistkalnes, Svitenes, Vecsaules un Viesturu pagasti), Dobeles un Jelgavas novads



Avots: Valsts Zemes dienests

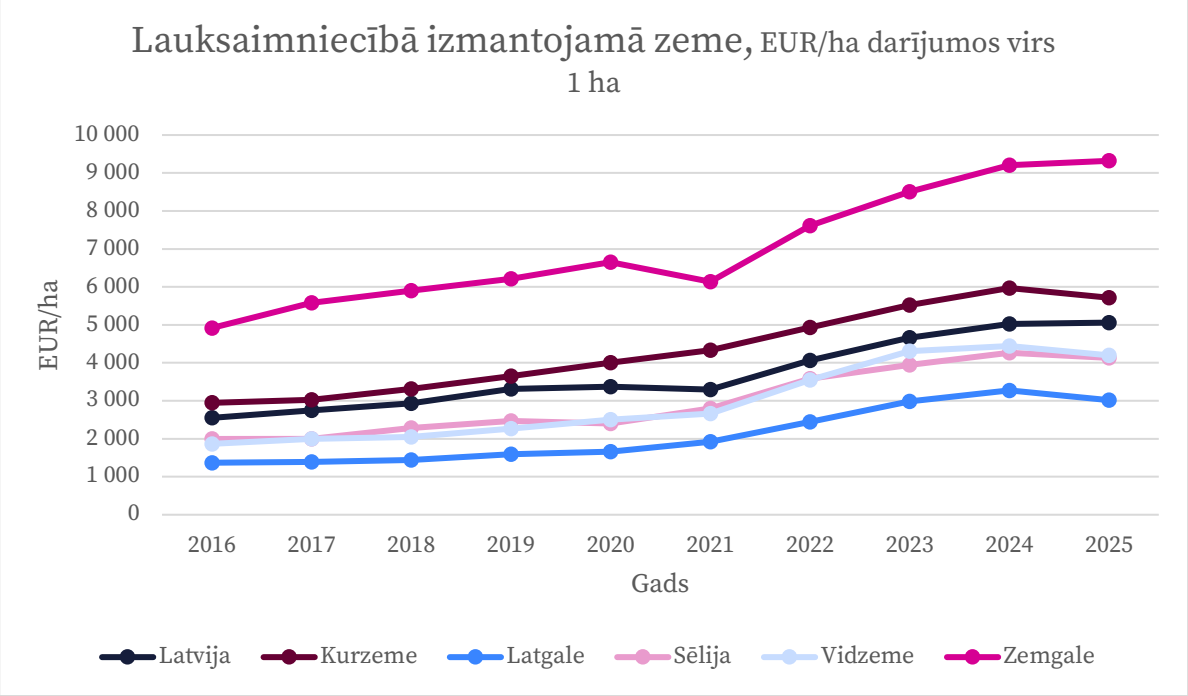
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu līmenis Latvijā pēdējos gados saglabājies augsts, bet cenu dinamika kļuvusi mērenāka. Darījumos ar zemes platībām virs 1 ha Latvijas vidējā cena 2025. gadā bija aptuveni 5 060 EUR/ha, saglabājoties ļoti tuvu 2024. gada līmenim, kad tā bija aptuveni 5 020 EUR/ha. Reģionālās atšķirības joprojām ir izteiktas, un cenu līmeni būtiski ietekmē zemes kvalitāte, atrašanās vieta, platība, meliorācijas stāvoklis un pieprasījums konkrētajā teritorijā.

Augstākais lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu līmenis saglabājas Zemgalē. 2025. gadā darījumos virs 1 ha Zemgales reģionā vidējā cena sasniedza aptuveni 9 321 EUR/ha, kas bija augstākais rādītājs starp reģioniem un nedaudz pārsniedza 2024. gada līmeni. Tas apstiprina Zemgales kā kvalitatīvākās un tirgū pieprasītākās lauksaimniecības zemes reģiona pozīciju.

Kurzemē un Rīgas reģionā cenu līmenis ir nākamais augstākais pēc Zemgales. 2025. gadā Kurzemē vidējā cena darījumos virs 1 ha bija aptuveni 5 712 EUR/ha, savukārt Rīgas reģionā — aptuveni 5 162 EUR/ha. Vidzemē cenu līmenis bija zemāks nekā Kurzemē un Rīgas reģionā, 2025. gadā sasniedzot aptuveni 4 194 EUR/ha. Saulkrastu novads ietilpst Vidzemes reģionā, tomēr pieejamie dati nav pietiekami detalizēti, lai pamatoti izdalītu atsevišķu Saulkrastu novada cenu diapazonu.

Zemākais cenu līmenis joprojām vērojams Latgalē, kur 2025. gadā vidējā cena darījumos virs 1 ha bija aptuveni 3 014 EUR/ha. Vienlaikus arī Latgalē ilgākā periodā ir redzams būtisks cenu kāpums, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, lai gan 2025. gadā cena bija zemāka nekā 2024. gadā. Sēlijā 2025. gada vidējā cena bija aptuveni 4 134 EUR/ha, kas ir tuva Vidzemes cenu līmenim.

2025. gadā cenu izmaiņas reģionos nebija vienmērīgas: Zemgalē un Rīgas reģionā cenas turpināja pieaugt, savukārt Kurzemē, Vidzemē, Latgalē un Sēlijā tās bija zemākas nekā 2024. gadā. Kopumā Latvijas vidējais cenu līmenis saglabājās stabils, bet darījumu skaits ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi virs 1 ha samazinājās no 1 497 darījumiem 2024. gadā līdz 1 260 darījumiem 2025. gadā. Tas liecina, ka pieprasījums pēc kvalitatīvas lauksaimniecības zemes saglabājas, bet darījumu aktivitāte ir kļuvusi piesardzīgāka un vairāk koncentrēta uz kvalitatīvākajiem īpašumiem.



Avots: Valsts Zemes dienests

Kā jau minēts iepriekš, lauksaimniecības zemes cenu veido vairāki faktori, tāpēc arī viena reģiona ietvaros cenu atšķirības var būt būtiskas. Augstākas cenas parasti tiek sasniegtas par lielākām, auglīgākām un labāk meliorētām platībām ar labu piekļuvi un skaidru izmantošanas potenciālu.

Bez tam vērojams, ka 2025.gadā lauksaimniecības zemes lielākoties iegādājās vietējie uzņēmumi un privātpersonas, savukārt ārzemnieku bija mazāk. Tas, iespējams, skaidrojams ar ģeopolitisko situāciju.

Lauksaimniecības zemes nomas maksa

Lauksaimniecības zeme bieži tiek iznomāta, tā īpašnieks iegūst no zemes cenas pieauguma, pa to laiku saņemot nomas maksu. Lauksaimniecības zemes nomas maksas vidēji svārstās no 130 līdz 250 EUR par hektāru gadā, tomēr ir reģistrēta pat līdz 400 EUR/ha nomas maksa.

Vienlaikus var minēt, ka, piemēram, atsevišķos Latgales pagastos (Kalniešu pagasts, Piedrujas pagasts) viena ha zemes nomas maksa var būt arī tikai 60-80 EUR, tomēr iemesli tam nereti ir vēsturiski.

SITUĀCIJA KRIMULDAS PAGASTĀ

Lauksaimniecības zemju tirgus ir aktīvs visā Latvijas teritorijā, izņemot atsevišķus reģionus, kur ir stipri ierobežots piedāvājums, bet pieprasījums vienmēr ir bijis augsts. Pēdējo gadu laikā kopējais darījumu skaits valstī ir samazinājies. Galvenokārt tāpēc, ka samazinās pārdodamās zemes apjoms intensīvās lauksaimniecības reģionos, bet pieprasījuma dēļ, cenas turpina augt. Vairāk tiek pieprasīti zemes gabali ar platību virs 10 ha, savukārt pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību līdz 5 ha, pārsvarā veidojas no pierobežnieku puses.

Pēdejo divu gadu laikā Krimuldas pagastā ir notikuši 27 darījumi ar neapbūvētām lauksaimniecības zemēm (pārdots viss īpašums) ar platību aptuveni no 1 ha – 20 ha, kur darījumu cenas vidēji norādītas 5 000 - 8 000 EUR/ha. Ir atsevišķi dārgāki darījumi. Dārgākie darījumi notiek ar augstvērtīgām, apstrādātām lauksaimniecības zemēm, vai zemēm, kas atrodas ainaviskās vietās un ir paredzēta viensētas apbūve. Jāmin, ka daži darījumi ir notikuši ar zemi, kuras sastāvā ietilpst meža zeme.

Vērtēšanas brīdī interneta vietnē ss.lv Krimuldas pagastā ir pieejams tikai viens lauksaimniecībā izmantojamās zemes piedāvājums, kur tiek piedāvāts neliels 1,65 ha platībā zemes gabals par 3500 EUR/ha. Kopumā pieprasījums Siguldas novadā un Krimuldas pagastā vērtējams kā salīdzinoši liels, taču piedāvājums ir ļoti ierobežots. Inciema apkārtne ir ar līdzenumiem, samērā auglīgu augsni.

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesen ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes novērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējamais objekts un salīdzināmie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.
Salīdzināšanai tiek izvēlēti vairāki pārdevumi ar nekustamiem īpašumiem novērtējamam objektam pielīdzināmās atrašanās vietās.

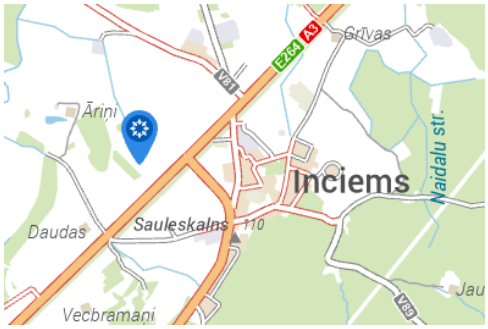
Par aprēķina vienību izvēlēta zemes gabala kopējā platība 3,99 ha apmērā.

Salīdzināmais objekts Nr. 1

Adrese	Krimuldas pag., Siguldas nov.			Zemes gabala sadalījums	
Kadastra numurs	Pārdošanas laiks	LIZ novērtējums	Pārdošanas cena, EUR	Zemes gabala platība, kvm/%	24 600
80680010110.	03.2026.	50	14 760	Meža platība, kvm/%	0
Īpašums sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabalam ir juridiski un fiziski nodrošināta piekļūšana. Zemes gabals tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme (ilggadīgie zālāji). LIZ ir daļēji meliorēta (saskaņā ar LVM GEO datiem). Ir reģistrēti apgrūtinājumi, kas tiešā veidā neietekmē zemes gabala pilnvērtīgas izmantošanas iespējas. Līdzīgs novietojums reģionā. Augšņu karte: Pg - velēnu podzolētās glejotā, Vgt - trūdaini kūdraina velēnu glejas augsne.				LIZ platība kopā, kvm/%	24 100
				Krūmāju platība, kvm/%	0
				Purvu platība, kvm/%	0
				Ūdens objektu zeme, kvm/%	0
				Zeme zem ēkām, kvm/%	0
				Zeme zem ceļiem, kvm/%	500
				Pārējās zemes platība, kvm/%	0

Avots: cenubanka.lv; darījumu apstiprinošie pirkuma līgumi; kadastrs.lv; geolatvija.lv; balticmaps.eu







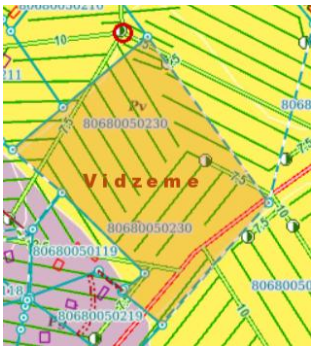
Salīdzināmais objekts Nr. 2

Adrese	Krimuldas pag., Siguldas nov.			Zemes gabala sadalījums	
Kadastra numurs	Pārdošanas laiks	LIZ novērtējums	Pārdošanas cena, EUR	Zemes gabala platība, kvm/%	40 000
80680050230.	05.2026.	45	24 000	Meža platība, kvm/%	0
Īpašums sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabalam ir juridiski un fiziski nodrošināta piekļūšana. Zemes gabals tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme (ilggadīgie zālāji). LIZ ir meliorēta. Ir reģistrēti apgrūtinājumi, kas tiešā veidā neietekmē zemes gabala pilnvērtīgas izmantošanas iespējas. Līdzīgs novietojums reģionā. Augšņu karte: Pv - velēnu podzolētās.				LIZ platība kopā, kvm/%	40 000
				Krūmāju platība, kvm/%	0
				Purvu platība, kvm/%	0
				Ūdens objektu zeme, kvm/%	0
				Zeme zem ēkām, kvm/%	0
				Zeme zem ceļiem, kvm/%	0
				Pārējās zemes platība, kvm/%	0

Avots: cenubanka.lv; darījumu apstiprinošie pirkuma līgumi; kadastrs.lv; geolatvija.lv; balticmaps.eu





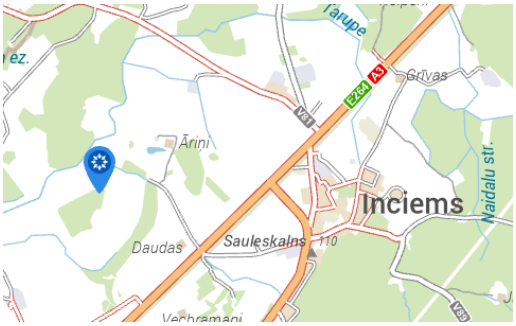


Salīdzināmais objekts Nr. 3

Adrese	Krimuldas pag., Siguldas nov.			Zemes gabala sadalījums	
Kadastra numurs	Pārdošanas laiks	LIZ novērtējums	Pārdošanas cena, EUR	Zemes gabala platība, kvm/%	79 000
80680040012.	02.2026.	42	45 000	Meža platība, kvm/%	0
Īpašums sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabalam ir juridiski un fiziski nodrošināta piekļūšana (pa ceļa servitūta ceļu). Zemes gabals tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme (aramzeme). LIZ ir meliorēta. Ir reģistrēti apgrūtinājumi, kas tiešā veidā ietekmē zemes gabala pilnvērtīgas izmantošanas iespējas. Līdzīgs novietojums reģionā. Augšņu karte: Vgt - trūdaini kūdraina velēnu glejas augsne, Pgv - velēnu podzolētās, virspusēji glejotās augsnes, Vg - velēnu glejotās augsnes.				LIZ platība kopā, kvm/%	77 400
				Krūmāju platība, kvm/%	0
				Purvu platība, kvm/%	0
				Ūdens objektu zeme, kvm/%	1 600
				Zeme zem ēkām, kvm/%	0
				Zeme zem ceļiem, kvm/%	0
				Pārējās zemes platība, kvm/%	0

Avots: cenubanka.lv; darījumu apstiprinošie pirkuma līgumi; kadastrs.lv; geolatvija.lv; balticmaps.eu


Siguldas nov.
Krimuldas pag.


Ārini
Inciems
Daudas
Sauleskalns
Naidalu str.
Grīvas
A3
V31


Piejūras
meža novads

Salīdzināmie īpašumi	Novērtējamais objekts	Nr.1		Nr.2		Nr.3	
Kopējā cena, EUR		14 760		24 000		45 000	
Zemes kopējā platība, kv.m.	**39 900**	**24 600**		**40 000**		**79 000**	
Meža zemes platība, kv.m	**0**	**0**		**0**		**0**	
Meža zemes īpatsvars, %	**0,0%**	**0,0%**		**0,0%**		**0,0%**	
Krūmāju zemes platība, kv.m	**0**	**0**		**0**		**0**	
Krūmāju zemes platība, %	**0,0%**	**0,0%**		**0,0%**		**0,0%**	
Purvu zemes platība, kv.m.	**0**	**0**		**0**		**0**	
Purvu zemes platība, %	**0,0%**	**0,0%**		**0,0%**		**0,0%**	
Ūdens objektu platība, kv.m	**0**	**0**		**0**		**1 600**	
Ūdens objektu platība, %	**0,0%**	**0,0%**		**0,0%**		**2,0%**	
Zeme zem ceļiem platība, kv.m.	**200**	**500**		**0**		**0**	
Zeme zem ceļiem platība, %	**0,5%**	**2,0%**		**0,0%**		**0,0%**	
LIZ platība, kv.m.	**39 700**	**24 100**		**40 000**		**77 400**	
LIZ īpatsvars, %	**99,5%**	**98%**		**100%**		**98%**	
Zeme zem pagalmiem, kv.m.	**0**	**0**		**0**		**0**	
Zemes zem pagalmiem, %	**0,0%**	**0%**		**0%**		**0%**	
Pārējie zemes lietošanas veidi	**0**	**0**		**0**		**0**	
Pārējie zemes lietošanas veidi īpatsvars, %	**0,0%**	**0,0%**		**0%**		**0%**	
Cena, EUR/kvm		**0,6000**		**0,6000**		**0,5696**	
Īpašuma tiesības		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m		0,60		0,60		0,57	
Finansējuma apstākļi		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		0,60		0,60		0,57	
Darījuma apstākļi		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m		0,60		0,60		0,57	
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m		0,60		0,60		0,57	
Darījuma veikšanas laiks		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m		**0,6000**		**0,6000**		**0,5696**	
Atrašanās vieta un citi parametri		**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Atrašanās vieta		0%	0,00	0%	0,00	3%	0,02
Novietojums reģionā		0%		0%		0%	
Piebraukšanas iespējas, ceļa segums		0%		0%		3%	
Ūdens tuvums, ainaviskums		0%		0%		0%	
Zemes gabala platība		1,0%	0,00	0,0%	0,00	-2,6%	0,00
LIZ novērtējums	50	0,0%	0,00	2,5%	0,02	4,0%	0,02
Meža platības % ietekme		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Purvu platības % ietekme		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Krūmāju platības % ietekme		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
Pārējās zemes platības % ietekme		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
Zemes zem ūdens % ietekme		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,6%	0,00
Zemes zem pagalmiem % ietekme		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
Zemes gabala konfigurācija		1%	0,01	1%	0,01	0%	0,00
Zemes gabala reljefs, stāvoklis		1%	0,01	1%	0,01	0%	0,00
Krūmāju ietekme		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes vienību skaits		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi, aizsargjoslas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Meliorācija		0,5%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.			**0,6150**		**0,6270**		**0,6130**
Kopējā korekcija		4%		4%		5%	
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m	**0,6183**						
Tirgus vērtība, EUR	**24 671**						

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketings atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- ✓ tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju;
- ✓ finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- ✓ pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina;
- ✓ nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa pasliktināšanās risks.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 70% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā visus apstākļus, tiek noteikta 70% apmērā no aprēķinātās novērtējamā objekta tirgus vērtības un, matemātiski aprēķinot, sastāda:

24 671 EUR × 0.70 = 17 269,70 EUR, noapaļojot 17 300 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Zvaigžņu iela 16, Inciems, Krimuldas pagasts, Siguldas novads, LV-2145 piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 19.septembrī noapaļojot sastāda:

EUR 17 300 EUR (septiņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro).

SIA "Newsec Valuations LV"
Valdes priekšsēdētājs
nekustamā īpašuma vērtētājs
Kaspars Dzedulis

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202601-1

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.77
Tegova REV-LV/LIVA/2016/10

Vērtētāja asistente
Arnita Fedotova
Tālruņa numurs 22031474

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā.

REAL ESTATE VALUATION
NEWSEC LATVIA

Real estate valuation
Consulting / analysis

Newsec was founded in 1994 in Sweden and now encompasses total of 7 markets in the Nordic and Baltic countries. Newsec – the Full-Service Property House in Northern Europe – began its activities in the Baltics in 2003 and currently operates on the Lithuanian, Latvian and Estonian markets with 5 offices.

Newsec among other services is a licensed provider of valuation services for real estate, movable property, and businesses across the Baltics. Our valuation team has more than 15 years of experience, high level of expertise and strict professional standards, and always delivers your sound valuations by agreed deadlines.

Our assessments are based on established valuation and financial reporting standards and deep analysis of relevant market data. Also, our valuations are widely accepted by financial institutions, business owners and international investors.

Newsec appraisers have locally required professional qualification sand valuations can also be prepared according to internationally recognized RICS standards. Our company's valuation related activities are certified and insured.



LATVIA

Marijas street 2a, Riga,
Latvia, LV-1050
info@newsec.lv



Paldies

Kontakti:

Arnita Fedotova
Vērtētāja asistente

Mob.: +371 22031474
a.fedotova@newsec.lv