

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Ropažu novada Stopiņu pagasta
Rumbulā, Kaudzīšu ielā 4A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ropažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 23. novembris

Ropažu novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ropažu novada Stopiņu pagasta Rumbulā,
Kaudzīšu ielā 4A, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8096 007 0373	Stopiņu pagasta ZG nodaļums:	100000910496
Zemes platība:	8230 m ²		
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	8096 007 0372		
Piezīmes:	-		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Ropažu novada pašvaldība.
------------	---------------------------

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūtas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0079ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0301ha.
----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	23.11.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 23. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

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:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 23. novembrī ir
250 000 EUR (divi simti piecdesmit tūkstoši 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

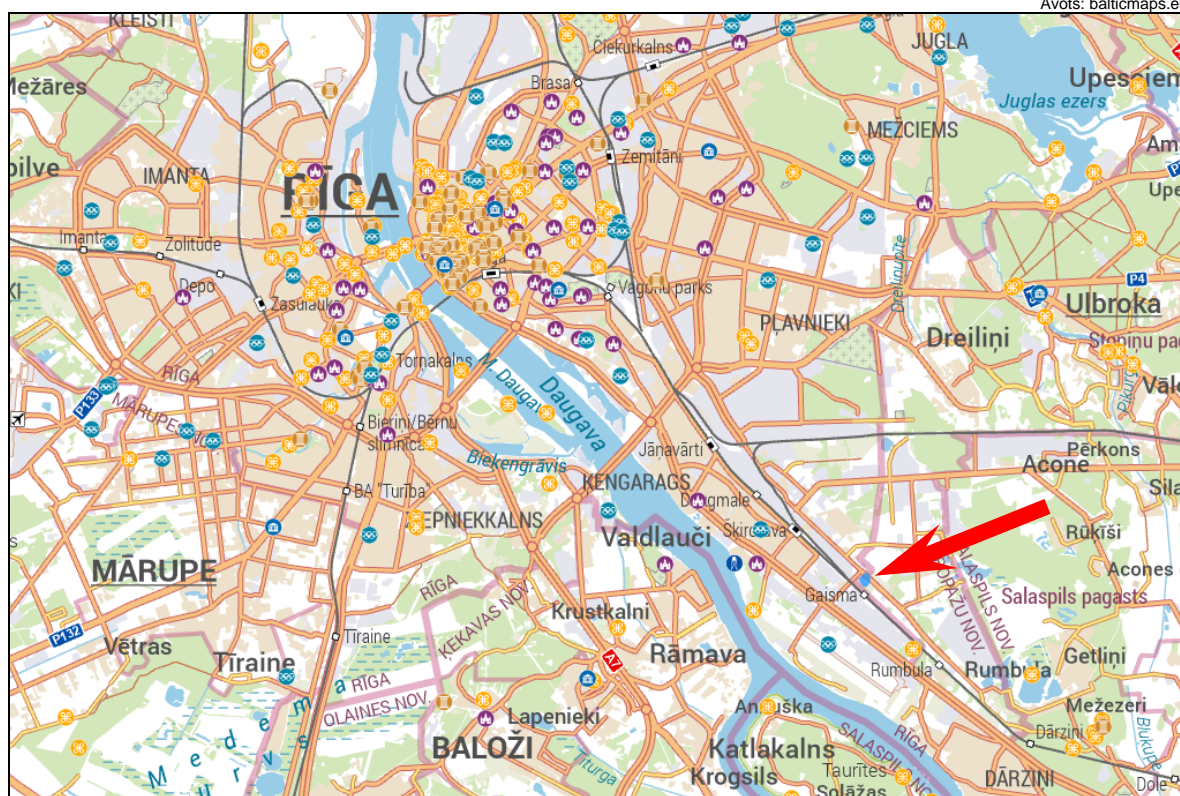
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	4
OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.3. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS ANALĪZE.....	12
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

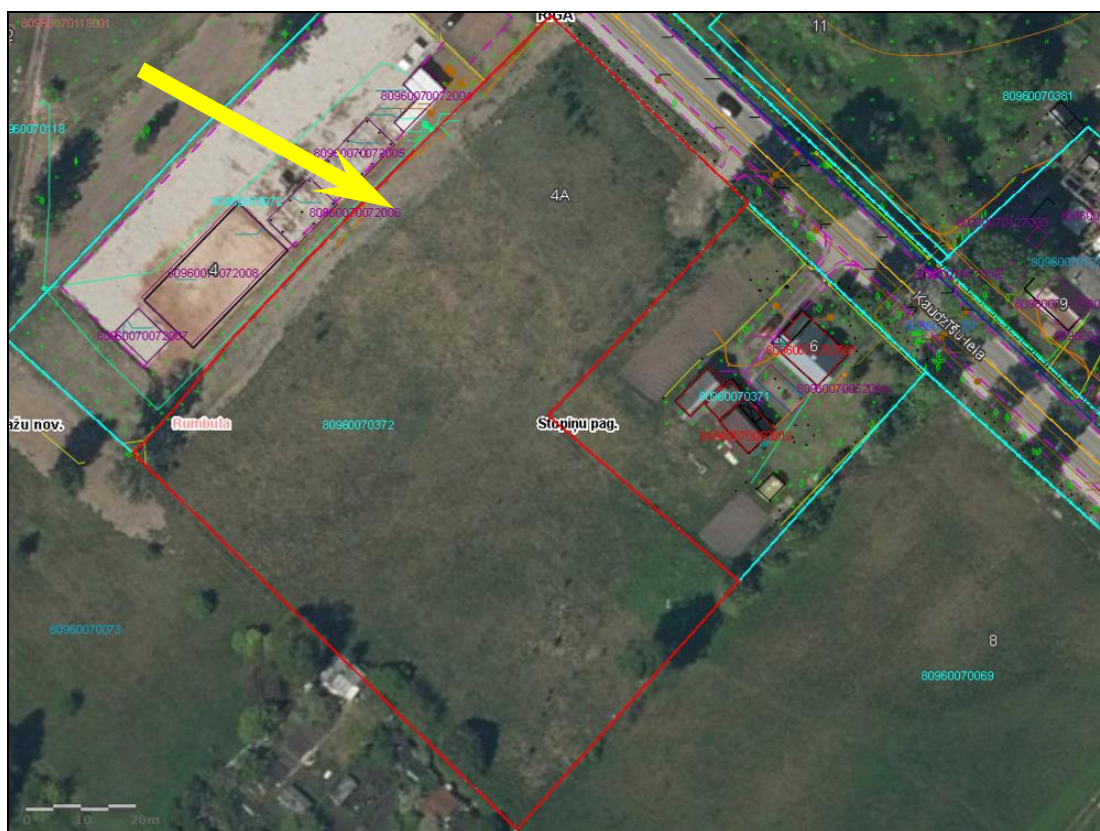
Vērtējamais īpašums atrodas Ropažu novada Stopiņu pagasta Rumbulā, Kaudzīšu ielas malā, kvartālā ko veido Kaudzīšu, Krustpils, Latgales un Lapsu ielas. Tieši pie Rīgas pilsētas un Ropažu novada robežas. Apkārto apbūvi veido viēngimeņu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura zemes gabali, apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs.

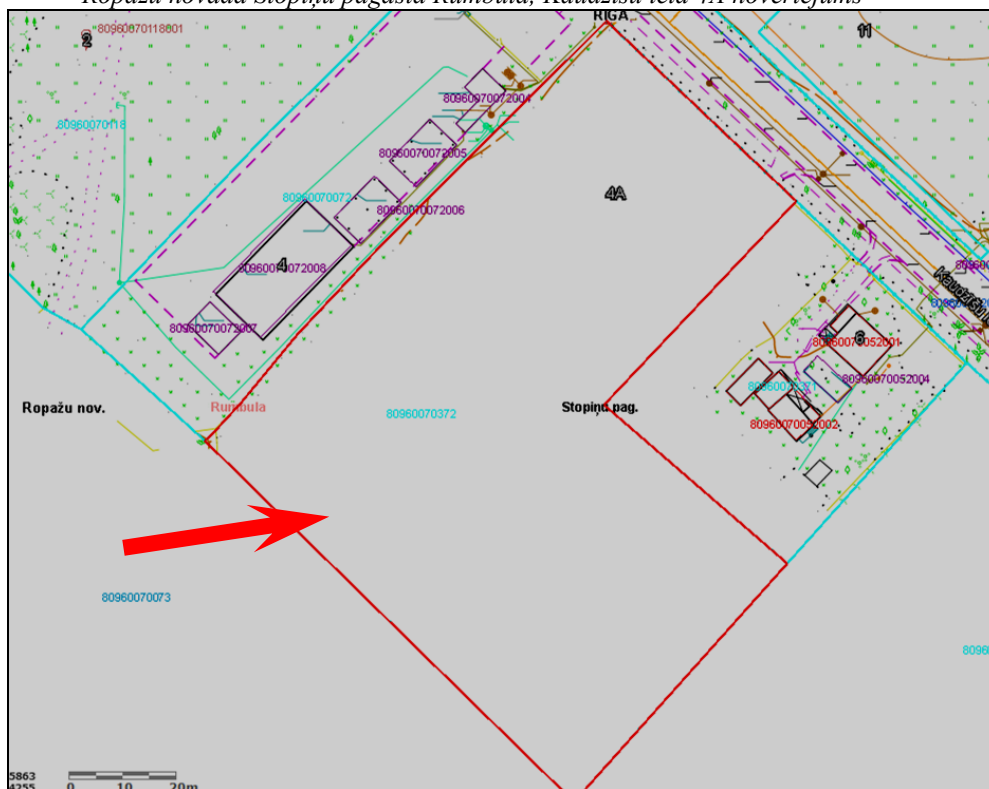
Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie zemesgabala izmantojamie ceļi ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī. Gar vērtējamo Objektu ir augstas intensitātes transporta plūsmas.

Autotransporta apstāšanās un stāvēšana nav iespējama pie īpašuma. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Pieejams sabiedriskais transports, sabiedriskā autobusa pieturvietā, Gaismas pamatskola, atrodas ~ 0,5 km attālumā un vilciena pieturvietā, Gaisma, atrodas ~ 0,5 km attālumā. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, darījumu iestādes izvietotas ~ 1-2 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta ir laba.

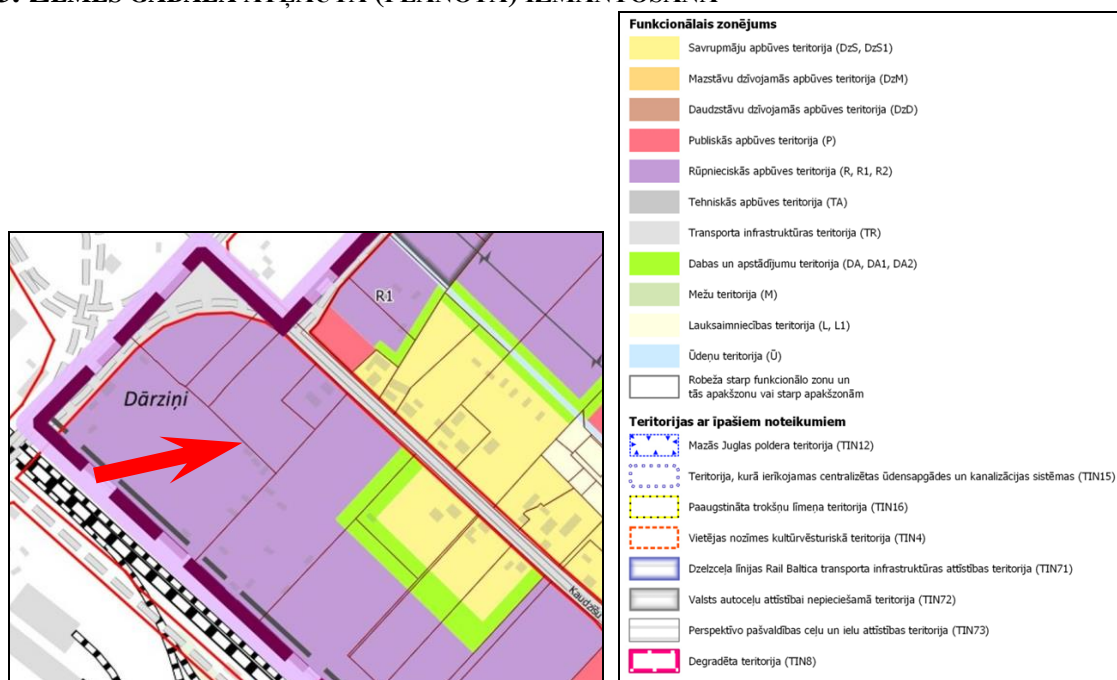
1.2. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	8230 m ² ;
forma:	L-veida;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmi un koki;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	nav;





1.3. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: geolativija.lv

Saskaņā ar Ropažu novada Stopiņu pagasta teritorijas plānojumu grozījumu, īpašums atrodas Rūpniecības apbūves teritorijā (R).

4.6. RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.6.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

4.6.1.1. Pamatinformācija

302. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu vieglās rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 303. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
- 304. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 305. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
- 306. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
- 307. Noliktavu apbūve (14004).
- 308. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

4.6.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 309. Biroju ēku apbūve (12001).
- 310. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 311. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

4.6.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zālās teritorijas rādītājs (%)
312.	Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20
313.	Inženiertehniskā infrastruktūra	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20
314.	Transporta lineārā infrastruktūra	²³	²³	²³	līdz 16 ²⁴	²³	²³
315.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	²³	70	²³	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20
316.	Noliktavu apbūve	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20
317.	Energoapgādes uzņēmumu apbūve	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20
318.	Biroju ēku apbūve	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 4	20

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
319.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20
320.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	1200 m ²	70	līdz 150	līdz 16 ²⁴	līdz 3	20

²³ nenosaka

²⁴ ja tieši robežojas ar DzS teritorijām, maksimālais apbūves augstums – atbilstoši P un DzM

4.6.1.5. Citi noteikumi

321. Detālplānojumā vai būvprojektā jāparedz pasākumi apkārtējo teritoriju aizsardzībai pret trokšņiem, smakām un cita veida traucējumu, paredzot – prettrokšņu ekrānus, aizsargstādījumus u.tml.
322. Vismaz 5 % no zemes gabala kopējās platības jāparedz apstādījumiem.
323. Autonovietnes jānodrošina zemes gabala robežās.
324. Priekšpagalma minimālais dziļums – 10 m, izņemot esošās apbūves gadījumus, kad ir jau iedibināta būvlaide. Priekšpagalmā nav atļauti atklāti izejvielu, ražošanas atlikumu, būvgružu un citu atkritumu uzglabāšanas laukumi.
325. Atklāta uzglabāšana nav atļauta tuvāk par 3 m no zemesgabala robežas un ir jānožogo ar nepārtrauktu un necaurredzamu žogu.
326. Ja ražošanas teritorija robežojas ar dzīvojamās vai publiskās apbūves atļautās izmantošanas teritorijām, paredz zaļumjoslu (ar krūmu vai koku stādījumiem, paredzot vismaz 50 % skujkoku stādījumus) sev piederošajā teritorijā gar zemes gabala robežu, un realizējot būvprojektu to ierīko. Zaļumjoslas platumu nosaka un pamato lokālplānojumā, detālplānojumā un/vai būvprojektā, atkarībā no ražošanas uzņēmuma darbības veida un ietekmes uz apkārtējo teritoriju vides un dzīves kvalitāti. Prasība neattiecas uz tiem gadījumiem, ja, atbilstoši Teritorijas plānojumam, teritorijā jau ir noteikta un attēlota zaļumjosla kā funkcionālā zona "Dabas un apstādījumu teritorija".

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

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 novērtējamā īpašuma 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 novērtējams 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 ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – zemes gabala izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota informācija par darījumiem ar zemes gabaliem, kas atrodas jauktas apbūves teritorijās, un šādu īpašumu piedāvājumu, kā arī informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība 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, 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. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. 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 augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gadā tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gada nogalē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski korigētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gadā investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī vai tomēr būs mazāks, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gadā.

Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits 2023. gadā un 2024. gada sākumā bijis līdzīgs. Augstākais pieprasījums bija 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. Tas pats attiecas arī uz zemesgabaliem, kas atrodas dabas un apstādījumu teritorijās. Pēdējo 5 un vairāk gadu laikā tika novērots, ka pieprasījums pēc šādiem zemes gabaliem ir ļoti mazs, līdz ar to arī netiek novērots šādu zemes gabalu cenu pieaugums. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai apbūves zemesgabaliem. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalu īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (bērnu dārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Vērtētāji ir apkopājuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam, tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies VZD vai zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Aktivitāte nelielas un optimālas platības rūpnieciskās apbūves zemes gabalu tirgū Stopiņu pagastā un Rīgas pilsētas nomalēs ir vērtējama kā zema. Šādi zemes gabali šobrīd piedāvājumā ir robežās no ~ 20 EUR/m² līdz ~ 50 EUR/m². Darījumi ar līdzīgiem zemes gabaliem vērtējamā gruntsgabala tuvumā pārsvarā gadījumos ir robežās no ~ 12 EUR/m² līdz ~ 40 EUR/m² jeb aptuveni no 250 000 EUR (vidēji zemes gabali) līdz pat 720 000 EUR (lieli zemes gabali labās vietās).

Laika periodā no 2023. decembra līdz 2024. novembrim, Stopiņu pagastā tika konstatēti sešpadsmit zemes gabalu pārdevumi (platības no 4000 m² līdz 15000 m²), līdzīgu īpašumu cenu robežās no 150 000 EUR līdz 489 000 EUR jeb no ~12 EUR/m² līdz ~80 EUR/m²

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabals atrodas Stopiņu pagastā;
- piekļūšana zemes gabalam no pašvaldībai piederoša īpašuma;
- piebraucamais ceļš labā tehniskā stāvoklī;
- zemes gabala reljefs ir līdzens;
- nelielā attāluma sabiedriskais transports;
- neliels attālums līdz Rīgas pilsētas centram.

Negatīvie:

- zemes gabalam neregulāra konfigurācija.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

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

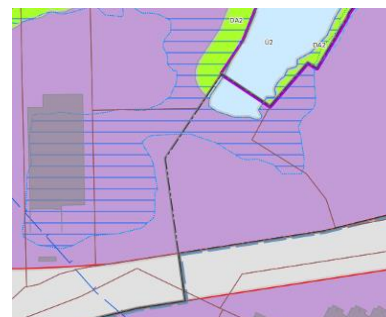
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts īpašumu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

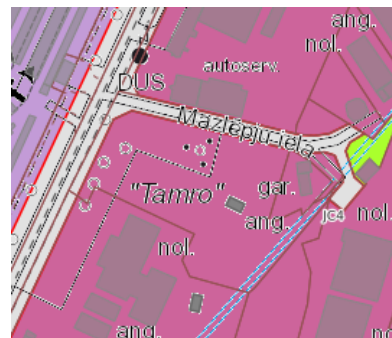
Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, tiek izsecināta visticamākā zemes kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

Salīdzināmie īpašumi:

Zemes gabals *Uriekstes iela 12B, Rīga, kad.nr. 0100 013 0231*. Zemes gabala platība 16 700 m². Zemes gabals atrodas rūpniecības apbūves teritorijā. Piekļūšana pie īpašuma no pašvaldībai piederošā īpašuma. Īpašums pārdots 11.2024. par 606 210 EUR jeb 36,30 EUR/m².



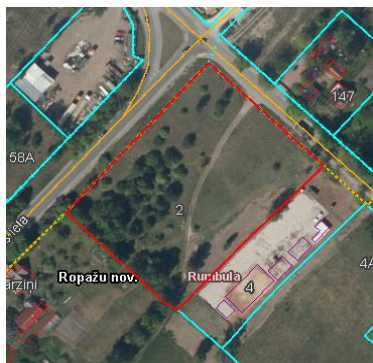
Zemes gabals *Kleistu iela 26, Rīga, kad.nr. 0100 080 0009*. Zemes gabala platība 19 292 m². Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā. Piekļūšana pie īpašuma no pašvaldībai piederošā īpašuma. Īpašums pārdots 11.2023. par 720 000 EUR jeb 37,32 EUR/m².



Zemes gabals Granīta iela 13F, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov. Zemes gabala platība 20 000 m². Zemes gabals atrodas rūpniecības apbūves teritorijā. Piekļūšana pie īpašuma no pašvaldībai piederošā īpašuma. Īpašums pārdots 11.2023. par 350 000 EUR jeb 17,50 EUR/m².



Zemes gabals Kaudzīšu iela 2, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov. Zemes gabala platība 8 955 m². Zemes gabals atrodas daļēji rūpniecības apbūves teritorijā, daļēji ielu teritorijā. Piekļūšana pie īpašuma no pašvaldībai piederošā īpašuma. Īpašums atrodas piedāvājumā par 320 000 EUR jeb 35,73 EUR/m².



Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Kaudzīšu iela 4A, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov.	Uriekstes iela 12B, Rīga		Kleistu iela 26, Rīga		Granīta iela 13F, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov.		Kaudzīšu iela 2, Rumbula, Stopiņu pag., Ropažu nov.	
Zemes gabala platība, m ²	8230	16700		19 292		20000		8 955	
Pārdevuma cena, EUR		606 210		720 000		350 000		320 000	
Darījuma laiks		11.2024.		11.2023.		11.2023.		piedāvājums	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		36,30		37,32		17,50		35,73	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 36,30		EUR 37,32		EUR 17,50		EUR 35,73	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 36,3		EUR 37,3		EUR 17,5		EUR 35,73	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
		EUR 36,30		EUR 37,32		EUR 17,50		EUR 33,95	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-5%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-2%
		EUR 34,49		EUR 35,46		EUR 17,50		EUR 33,27	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	9%	lielāks	10%	lielāks	10%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- piekļūšanas apstākļi		labāki	-5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	10%	labāki	-5%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk	-2%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-2%	labāk	-3%

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Ropažu novada Stopiņu pagasta Rumbulā, Kaudzīšu ielā 4A novērtējums*

15

- grunts apstākļi, piesārņojums u.c.		sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			5%		0%		21%		-3%
		EUR 36,21		EUR 35,46		EUR 21,18		EUR 32,27	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		0%		-5%		21%		-10%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 0,09		-EUR 1,87		EUR 3,68		-EUR 3,46	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		604 694		684 000		423 500		288 982	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		36,2		35,5		21,2		32,3	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2		0,2		0,3		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena		30,37							
Zemes gabala tirgus vērtība		EUR 249 916							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir EUR 250 000.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Kaudzīšu ielā 4A, Rumbulā, Stopiņu pagasta Ropažu novadā, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 23. novembrī ir
250 000 EUR (divi simti piecdesmit tūkstoši eiro).

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāasniedz, 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 Īpašumu, 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.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai 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 apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja palīgs Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)