

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Ropažu novada  
Ropažu pagastā,  
Tumšupē  
(kadastra Nr.8084 005 0235)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ropažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 24. februāris

**Ropažu novada pašvaldībai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala  
Ropažu novada Ropažu pagastā, Tumšupē, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Ropažu novada Ropažu pagastā, Tumšupē, (kadastra Nr. 8084 005 0235) (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

|                         |                       |                               |               |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------|
| Kadastra nr.:           | 8084 005 0235         | Ropažu pagasta ZG nodalījums: | 100000836016  |
| Zemes vienības platība: | 17 676 m <sup>2</sup> | Zemes kad.apz.:               | 8084 005 0173 |

**Īpašumtiesības:**

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Īpašnieks:<br>(zemesgrāmatas dati): | Ropažu novada pašvaldība |
|-------------------------------------|--------------------------|

**Zemes raksturojums:**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zemesgabala forma:            | Neregulāra forma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Komunikācijas u.c.:           | Nav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Atļautais izmantošanas veids: | Saskaņā ar teritorijas plānojumu - zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā un Mazstāvu apbūves teritorijā.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Pieklūšanas iespējas:         | Pieklūšana pie īpašuma ir iespējama no pašvaldības grantēta ceļa.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Aplūšanas riski:              | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Citi būtiski apstākļi:        | Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrētas būves, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī un netiek vērtētas. Tiek pieņemts, ka būves pieder zemes īpašniekam un nav juridisku šķēršļu, lai būves reģistrētu zemesgrāmatas nodaļījumā uz zemes īpašnieka vārda. Nosakot Objekta tirgus vērtību, tas tika ņemtas vērā kā negatīvs faktors. |

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

|                                   |               |                      |            |                                                                         |         |       |
|-----------------------------------|---------------|----------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| Tirgus vērtību būtiski neietekmē: | Apgrūtinājumi |                      |            |                                                                         |         |       |
|                                   | Nr.           | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts                                                                | Platība | Mērv. |
|                                   | -             | 01.02.2025           | 7312010300 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu | 0.0003  | ha    |

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

|                    |                     |                       |                                        |
|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| Apskates datums:   | 24.02.2025.         | Vērtējums sagatavots: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
| Apskates apstākļi: | Bez ierobežojumiem. |                       |                                        |

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 24. februārī, 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, pielietotie 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 īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 24. februārī ir **30 000 EUR** (trīsdesmit tūkstoši eiro).

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Patecamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

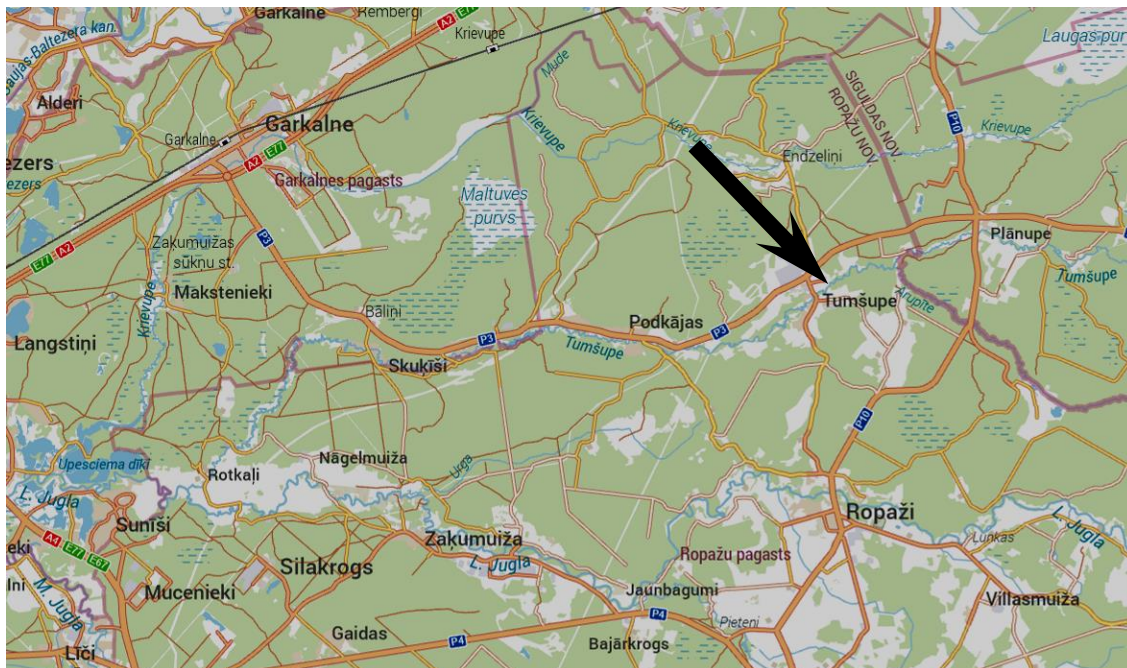
|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>                                                | <b>4</b>  |
| 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....                             | 4         |
| 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....                                                  | 4         |
| 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....                                                | 5         |
| 1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM .....            | 6         |
| 1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....                                           | 7         |
| <b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>                                                   | <b>9</b>  |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....                              | 9         |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....                                               | 9         |
| <b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>                                            | <b>10</b> |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....                                                | 10        |
| 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....                         | 11        |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....                                            | 11        |
| 3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU ..... | 11        |
| 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....                                         | 13        |
| <b>4. SLĒDZIENS.....</b>                                                            | <b>14</b> |
| <b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>                                  | <b>15</b> |
| <b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>                                  | <b>16</b> |

### PIELIKUMI

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

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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

### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

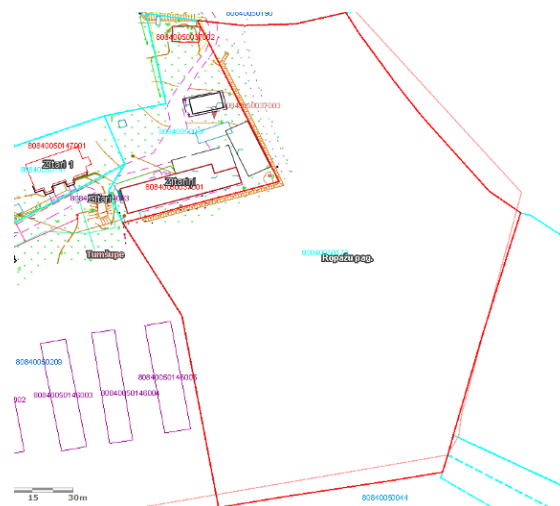
Nekustamais īpašums atrodas Ropažu novada Ropažu pagastā, Tumšupes rajonā. Tumšupe ir ciems Ropažu novada Ropažu pagastā, kas atrodas Tumšupes krastos pie autoceļa P3 5,8 km no pagasta centra Ropažiem, 29,2 km no novada centra Ulbrokas un 36 km no Rīgas centra. Tumšupē atrodas veikals un vairāki uzņēmumi. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas centru nodrošina autobusu maršruti.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā zemes gabala raksturojums:

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| platība:        | 17 676 m <sup>2</sup> ; |
| forma:          | nelīdzena forma;        |
| reljefs:        | paugurains;             |
| nožogojums:     | nav;                    |
| apaugums:       | zālājs, koki;           |
| labiekārtojums: | bez labiekārtojuma.     |

Novietojuma shēma saskaņā ar LR VZD Kadastra datiem



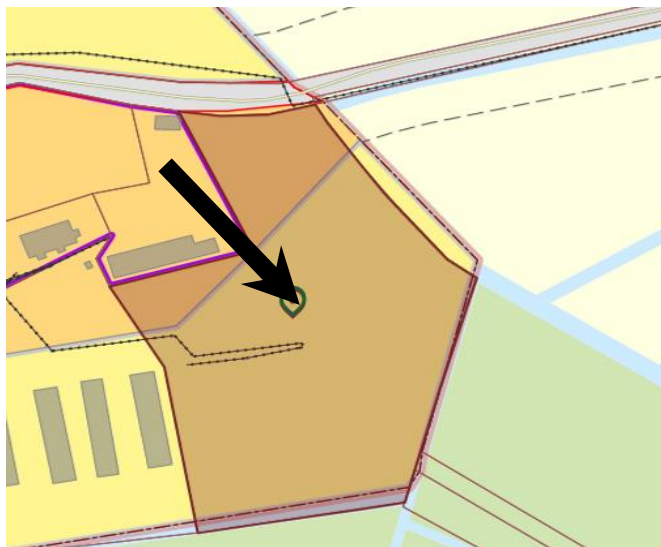
Piekļūšana pie īpašuma ir iespējama no pašvaldības grantēta ceļa.

Divas zemes gabala daļa robežojas ar pašvaldībai piederošu īpašumu, bet pārējās zemes gabala malas robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem.

**Uz zemes gabala atrodas neregistrētas būves, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī, un netiek vērtētas.**

#### 1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

##### *Ropažu pagasta Teritorijas plānojuma karte*



Saskaņā ar Lokālplānojumu vērtējamais objekts atrodas **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS) un Mazstāvu apbūves teritorijā**. Saskaņā ar VZD Kadastra datiem vērtējamais objekts atrodas lauksaimniecības teritorijā.

**Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)** ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir retināta savrupmāju apbūve.

##### **Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:**

Savrupmāju apbūve.

##### **Teritorijas papildizmantošanas veidi:**

Dārza māju apbūve, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve: izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumi, ražošanas objektus, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, veselības aizsardzības iestāžu apbūve, sociālās aprūpes iestāžu apbūve, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve, labiekārtota ārtelpa, kas ietver privātus un publiskus pagalmus, apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai. Ārtelpa bez labiekārtojuma.

**Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)** ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

##### **Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:**

Savrupmāju apbūve, rindu māju apbūve, daudzdzīvokļu māju apbūve.

##### **Teritorijas papildizmantošanas veidi:**

Biroju ēku apbūve, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve, izņemot degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumi, ražošanas objektus, tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve, kultūras iestāžu apbūve, sporta būvju apbūve, izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, veselības aizsardzības iestāžu apbūve, sociālās aprūpes iestāžu apbūve, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve, reliģisko organizāciju ēku apbūve, labiekārtota ārtelpa, ārtelpa bez labiekārtojuma.

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

**1.5. 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 novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

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

Šis vērtējuma atskaite 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

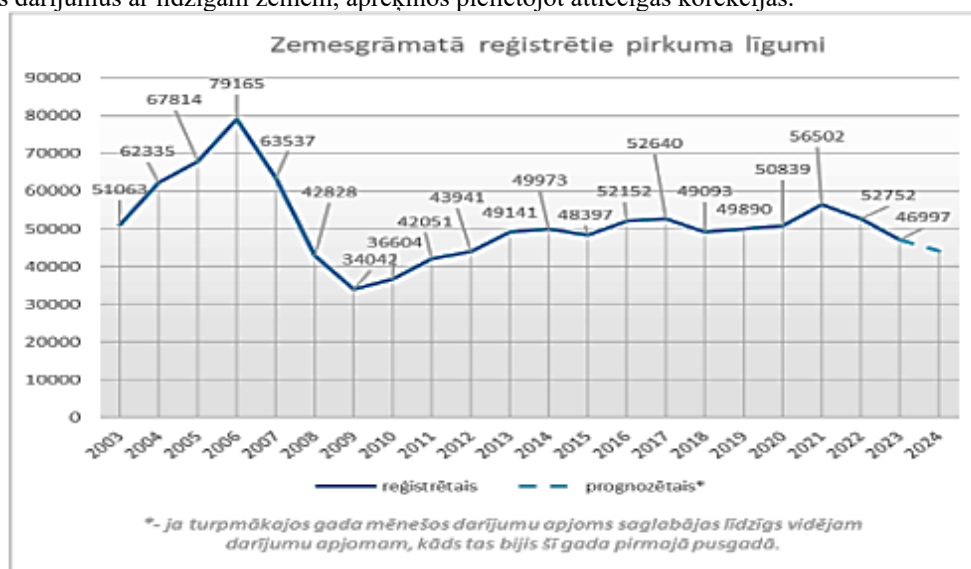
#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

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" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējo mēnešu 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. 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 augšupvērst.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2023. un 2022. gadā kopumā bija vērojams gan 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.

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



Avots: cenubanka.lv

Vērtētāji ir apkopojuši 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 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 līdzīgiem zemes gabaliem un līdzīgu izmantošanas veidu un līdzīgu platību vērtējamā zemesgabala rajonā un tā apkārtnē ir robežās no ~ 1,0 EUR/m<sup>2</sup> līdz ~ 5,0 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumi biežāk notiek par zemākā līmeņa cenām, līdzīgu zemes gabalu cenas pārsvarā stagnē. Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā vietā, izmantošanas iespējām, zemes gabala platības un formas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

#### Pozitīvie:

- saskaņā ar teritorijas plānojumu, uz zemes gabala iespējama apbūve.

#### Negatīvie:

- nav pievadītas inženierkomunikācijas;
- piekļūšana no no grantēta ceļa;
- zemes gabals nav norobežots ar žogu;
- uz zemes gabala atrodas neregistrētas būves.

### 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;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tiek uzskatīts, ka zemes platība atbilst VZD Kadastra datus 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. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

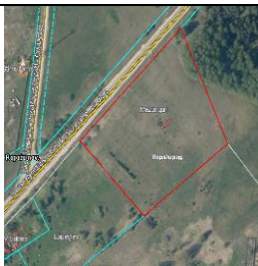
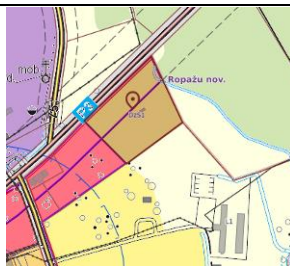
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

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

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar apbūvei paredzētiem zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē.

Katra konkrētās zemes gabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

| Nr. | Salīdzināmo objektu raksturojums                                                                                                                                                                                                                                                      | Salīdzināmo objektu novietojums                                                                                                                                          |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | zemes gabals Ropažu nov., Garkalnes pag., Tumšupē, "Mazunguri" (kad.nr. 8084 005 0177). Zemes gabals ar kopējo platību 20 000 m <sup>2</sup> . Zemesgabals atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā. Zemes gabals pārdots 07.2022. par 20 000 EUR jeb 1,00 EUR/m <sup>2</sup> . |     |
| 2.  | zemes gabals Salaspils nov. Salaspils pagastā, "Pūpoli" (kad.nr. 8031 001 0040). Zemes gabals ar kopējo platību 30 300 m <sup>2</sup> . Zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā. Zemes gabals pārdots 08.2023. par 60 000 EUR jeb 1,98 EUR/m <sup>2</sup> .                 |     |
| 3.  | zemes gabals Ādažu nov., Carnikavas pag., "Jaunprieduļi" (kad.nr. 8052 005 1263). Zemes gabals ar kopējo platību 25 400 m <sup>2</sup> . Zemes gabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā. Zemes gabals pārdots 08.2022. par 79 425 EUR jeb 3,13 EUR/m <sup>2</sup> .               |   |

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

Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

|                                                                                 | Vērtējamais Objekts                                          | Salīdzināmais objekts nr.1                            |    | Salīdzināmais objekts nr.2                 |     | Salīdzināmais objekts nr.3                  |      |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------|-----|---------------------------------------------|------|
|                                                                                 | Tumšupe, Ropažu pagasts, Ropažu novads                       | "Mazunguri",<br>Tumšupe, Ropažu pag, Ropažu novads    |    | "Pūpoli", Salaspils pag., Salaspils novads |     | Jaunprieduļi, Carnikavas pag., Ādažu novads |      |
| Zemes gabala platība, m²                                                        | 17676                                                        | 20000                                                 |    | 30300                                      |     | 25400                                       |      |
| Pārdevuma cena, EUR                                                             |                                                              | 20000                                                 |    | 60000                                      |     | 79425                                       |      |
| Darījuma laiks                                                                  |                                                              | 07.2022.                                              |    | 08.2023.                                   |     | 08.2022.                                    |      |
| Nosacītā 1m² cena, EUR                                                          |                                                              | 1,00                                                  |    | 1,98                                       |     | 3,13                                        |      |
| Zemes gabala izmantošanas mērķis                                                | Savrupmāju apbūves teritorija un Mazstāvu apbūves teritorija | Savrupmāju apbūves teritorija                         |    | Savrupmāju apbūves teritorija              |     | Savrupmāju apbūves teritorija               |      |
|                                                                                 |                                                              | Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu |    |                                            |     |                                             |      |
| 1. Darījuma finansēšanas apstākļi                                               |                                                              | līdzvērtīgi                                           | 0% | līdzvērtīgi                                | 0%  | līdzvērtīgi                                 | 0%   |
|                                                                                 |                                                              | EUR 1,00                                              |    | EUR 1,98                                   |     | EUR 3,13                                    |      |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.) |                                                              | līdzvērtīgi                                           | 0% | līdzvērtīgi                                | 0%  | līdzvērtīgi                                 | 0%   |
|                                                                                 |                                                              | EUR 1,00                                              |    | EUR 1,98                                   |     | EUR 3,13                                    |      |
| 3. Pārdošanas laiks, piedāvājums                                                |                                                              | sliktāk                                               | 5% | sliktāk                                    | 1%  | sliktāk                                     | 5%   |
|                                                                                 |                                                              | EUR 1,05                                              |    | EUR 2,00                                   |     | EUR 3,28                                    |      |
| 4. Īpašuma novietojums                                                          |                                                              | līdzvērtīgs                                           | 0% | labāks                                     | -3% | labāks                                      | -10% |
|                                                                                 |                                                              | EUR 1,05                                              |    | EUR 1,94                                   |     | EUR 2,95                                    |      |

## Zemes gabala Ropažu novada Ropažu pagastā, Tumšupē, novērtējums

|                                                                                 |  |             |     |             |      |             |      |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|-----|-------------|------|-------------|------|
| 5. Zemes funkcionālie parametri:                                                |  |             |     |             |      |             |      |
| - zemes gabala lielums                                                          |  | mazāks      | -3% | mazāks      | -10% | mazāks      | -7%  |
| - izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam |  | līdzvērtīgi | 0%  | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%   |
| - piekļūšanas apstākļi                                                          |  | līdzvērtīgi | 0%  | sliktāki    | 5%   | 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%   |
| - uz zemes gabala atrodas nojauicama apbūve                                     |  | labāk       | -5% | labāk       | -5%  | labāk       | -5%  |
| - blakus īpašumu ietekme                                                        |  | līdzvērtīgi | 0%  | labāk       | -3%  | labāk       | -5%  |
| - KOPĀ funkcionālie parametri:                                                  |  |             | -8% |             | -13% |             | -17% |
|                                                                                 |  | EUR 0,97    |     | EUR 1,69    |      | EUR 2,45    |      |
| Pārreķinu koeficients (starprezultāts)                                          |  | -3%         |     | -15%        |      | -22%        |      |
| Pārreķinu korekcija                                                             |  | -EUR 0,03   |     | -EUR 0,29   |      | -EUR 0,67   |      |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena (starprezultāts)        |  | EUR 0,97    |     | EUR 1,69    |      | EUR 2,45    |      |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)                              |  | EUR 19320   |     | EUR 51140   |      | EUR 62297   |      |
| 6. Citi faktori:                                                                |  |             |     |             |      |             |      |
| - nojauicama apbūve, citi īpaši apstākļi                                        |  | EUR 0       |     | EUR 0       |      | EUR 0       |      |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)                              |  | EUR 19320   |     | EUR 51140   |      | EUR 62297   |      |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR                    |  | 0,97        |     | 1,69        |      | 2,45        |      |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients                                           |  | 0,34        |     | 0,33        |      | 0,33        |      |
| Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)           |  | EUR 1,69    |     |             |      |             |      |
| Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība                                           |  | EUR 29 957  |     |             |      |             |      |

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir 30 000 EUR.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **30 000 EUR**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala Ropažu novada Ropažu pagastā, Tumšupē, kad. Nr. 8084 005 0235 , novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 24. februārī ir **30 000 EUR** (trīsdesmit tūkstoši eiro).

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

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

**Arvīds Badūns**

## 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo 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 novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## 6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

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

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**